

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels à protéger en raison de :

- la sauvegarde de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la prise en compte des contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisance ou de servitudes d'utilité publique.

Elle comprend le secteur Np correspondant aux secteurs à préserver de l'urbanisation pour le maintien de la qualité écologique des sites et de la richesse des sous-sols, pour la préservation de zones humides ou pour la gestion des risques naturels et technologiques et l'exploitation de carrière.

Cette zone est affectée par :

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable ;
- Périmètres de protection des abords des Monuments Historiques ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (dont zone rouge non constructible pour des risques de crues et mouvements de terrain) ;
- Un site naturel inscrit « Le marais des Echets » ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré ;
- Passage d'une canalisation de gaz.

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les règles définies par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement, se substituent aux dispositions du PLU.

Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites :

- Haies et alignements d'arbres à préserver ;
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Bâtiment susceptible de changer de destination ;
- Espaces boisés classés ;
- Zones humides ;
- Abords de cours d'eau à préserver ;
- Espace vert à valoriser ;
- Cheminements piétons et grapillons à conserver et valoriser ;
- Emplacements réservés.

Voir dispositions générales et annexes.

Cette zone, comme l'ensemble de la commune, est également concernée par le cahier des prescriptions des couleurs et matériaux des constructions en annexe du règlement, page 158.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1. Destinations et sous-destinations**

	N	Np
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	✓*	∅
Exploitation forestière	✓*	∅
Habitation		
Logement	✓*	∅
Hébergement	∅	∅
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	∅	∅
Restauration	∅	∅
Commerce de gros	∅	∅
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	∅	∅
Hôtel	∅	∅
Autres hébergements touristiques	∅	∅
Cinéma	∅	∅
Equipement d'intérêt collectif et service public		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	∅	∅
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	∅	∅
Salle d'art et de spectacle	∅	∅
Equipements sportifs	∅	∅
Lieux de culte	∅	∅
Autres équipements recevant du public	∅	∅
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire		
Industrie	∅	∅
Entrepôt	∅	∅
Bureau	∅	∅
Cuisine dédiée à la vente en ligne	∅	∅
Centre de congrès et d'exposition	∅	∅

*Dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation et d'activité agricole ou forestière ainsi que leurs annexes, sous réserve :
 - Que les habitations existantes sont supérieures à 50 m² de surface de plancher à la date d'opposabilité du PLU ;
 - Sous réserve de ne pas conduire à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher des constructions existantes à date d'approbation du PLU ;
 - Sous réserve que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
 - Que la surface totale des annexes soit limitée à 40 m² de surface de plancher ;
 - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
 - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - De ne pas créer de voirie ou d'accès nouveaux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ni la préservation d'une zone humide et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ou lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide.

*Dans la zone Np, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ni la préservation d'une zone humide et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ou lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exhaussement et affouillement de sol	X		
Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable	X		
Construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect,	X		

seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique			
Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravane	X		
Les carrières	X		
Les dépôts de véhicules à l'air libre	X		
Les décharges et dépôts à l'air libre	X		
Les piscines et parcs résidentiels de loisirs	X		

Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle

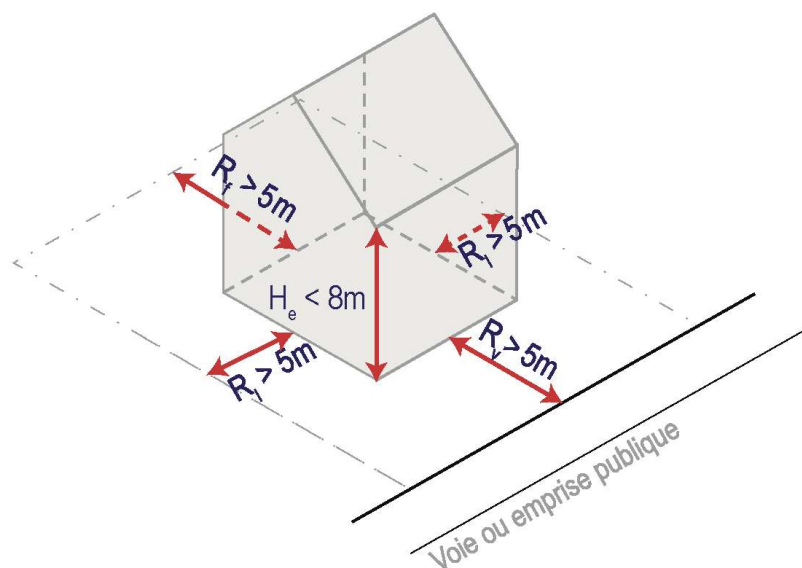
Non réglementée.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées sont exemptés des règles de volumétries et d'implantation des constructions.

Illustration du cas général



Vue axonométrique

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques¹

Les constructions doivent être implantées en recul² supérieur à 5 mètres des voies publiques et privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque le règlement graphique mentionne une distance de recul.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

¹ Voir Modalités de définition de l'implantation dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

² Voir Définitions dans Modalités d'application du règlement

Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives².

En cas de construction sur une unité foncière¹ en limite de zone N, le recul doit être supérieur à 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

Les constructions d'annexes² aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

4.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.5. Hauteur maximale des constructions³

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit², à l'exception des exploitations agricoles dont la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et extensions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...).

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Principes généraux

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 43.

Concernant les ouvrages techniques (antennes-relais, transformateurs électriques...) : leur localisation et leur réalisation sont déterminés de manière à éviter, ou en cas d'impossibilité, à limiter les impacts sur le paysage et le fonctionnement écologique du territoire.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades

Les murs et les toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux qualitatifs en harmonie avec le bâtiment principal.

³ Voir Modalités de calcul de la hauteur dans les Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 36

Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

Par leur situation, leur dimension, leur aspect extérieur, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'intérêt et de la qualité des lieux et des paysages naturels.

5.3. Caractéristiques architecturales des toitures

La forme et le volume de la toiture doivent être simples et sans décrochement inutile.

Les toitures plates sont interdites.

Pour les toitures à pans, la pente des pans de toit doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les rehaussements de toiture ne sont autorisés qu'à l'alignement du nu de la façade ou en retrait de celui-ci.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter une pente de 20 % minimum.

Les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue sont interdits. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

5.4. Les clôtures

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

Les clôtures doivent être les plus discrètes possibles dans les matériaux et coloris utilisés. Elles doivent s'intégrer dans le paysage.

Les murs et murets et les dispositifs occultants sont interdits.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublées ou non d'un grillage. Le grillage doit dans ce cas être positionné derrière la haie par rapport aux voies et emprises publiques, avec un recul supérieur à 80 centimètres de la haie.

Afin de permettre la libre circulation de la faune et le ruissellement des eaux pluviales, les éventuels grillages sont posés 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.

Leur hauteur totale est limitée à 1,20 mètre.

5.5. Eléments liés aux performances environnementales et énergétiques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète. Leur implantation doit respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée). Les capteurs ne doivent pas être dispersés sur la toiture et leur taille ne doit pas déséquilibrer la composition du bâti. Leur positionnement doit s'inspirer des lignes de force du bâti (lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percement) et privilégier la symétrie vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...). L'implantation des panneaux doit empêcher l'éblouissement du voisinage.

5.6. Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées et/ou faire l'objet d'un habillage, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement aériens et non couverts doivent être revêtus de matériaux perméables sur au moins 80 % de leur superficie, en privilégiant la perméabilité des places de stationnement plutôt que celle des voies.

En cas de couverture du parc de stationnement, cette couverture doit accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération des eaux pluviales.

Article 7. Obligations en matière de stationnement

Il doit être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.

Article 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, page 52.