

## 5. Dispositions applicables à la Zone N

---

La **zone N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N compte le **secteur Nc**, correspondant à la carrière existante au niveau du lieu-dit « L'Estang »

La zone N est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone N est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf ; *paragraphe 11 des dispositions générales*.

### ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

Dans les secteurs indicés « i » - aléa indéterminé Inondation par débordement :

Sont interdits tous les travaux, constructions et installations non mentionnés à l'article N2 et notamment :

- la création de nouvelles stations d'épuration,
- la création de nouvelles déchetteries,
- la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- la création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,

### ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Nc :

Sont soumises à des conditions particulières :

- L'extension mesurée des constructions de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nc sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les nuisances et dégradations découlant des conditions d'exploitation soient compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i » - aléa indéterminé Inondation par débordement :

Sont admis sous conditions :

**Constructions nouvelles et extension des constructions existantes :**

- la **reconstruction** est admise sous réserve :
  - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
  - que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- l'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- l'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- l'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
  - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE..
- l'**extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :
  - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
  - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
- la création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Modifications apportées aux constructions existantes :**

- la modification de construction sans changement de destination est admise au niveau du plancher existant.  
A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

#### **Autres travaux et projets**

- les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
  - qu'ils soient signalés comme étant inondables
  - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'ils ne créent pas de remblais
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.  
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.
- la création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

- les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## **ARTICLE N 3 – Accès et voirie**

### **1 – Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès sur la D6086, la D5 et la D9 ne peut être créé.

### **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant l'implantation de ces points d'eau et la qualité de l'eau pour la consommation humaine.

### **2 – Assainissement – Eaux usées**

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut de recul identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la D6086
- 15 m de l'axe de la D5, de la D9, de la D145 et de la D409
- 4m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer et à 7m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons
- en bordure des voies de desserte interne aux opérations d'ensemble

### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A défaut de recul identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 3m.

### **ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes à l'habitation doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur Nc :

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Dans le sous-secteur Nc :

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit.

## **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les principes suivantes :

### **Matériaux**

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois.

Les huisseries peuvent être en bois ou en PVC.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Façades**

Les volets roulants sont interdits.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette déposée en mairie.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

### **Toitures pour les constructions destinés à l'habitation**

La pente des toitures ne pourra excéder 35%

Les couvertures seront en tuiles

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

En limite séparative, elles peuvent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE N 12 –Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations**

Les constructions et installations susceptible d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.