

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS LE SECTEUR N :*

- La création de nouvelles habitations,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *DANS LE SECTEUR NL :*

- Habitation,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *DANS LE SECTEUR NX :*

- La création de nouvelles habitations,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

⇒ *SECTEUR NP :*

- Sont interdites toutes les constructions nouvelles excepté celles mentionnées à l'article A2.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

⇒ *DANS LE SECTEUR N :*

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU, et que l'emprise au sol totale des constructions (constructions initiale et extensions) n'excède pas 200m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

⇒ *DANS LE SECTEUR NL :*

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol par unité foncière.

⇒ *DANS LE SECTEUR NP :*

Sont autorisés les abris démontables à usage agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (électricité, ...) hors panneaux photovoltaïques au sol, dont l'impératif d'implantation dans le secteur Np est justifié.

⇒ *DANS LE SECTEUR NX :*

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions existantes et l'édification de nouvelles constructions et installations dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les installations classées
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

A.5 Changement de destination

⇒ *DANS LE SECTEUR Nx :*

Les changements de destination sont autorisés.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- Pour la RD 820 et ses bretelles d'accès :
 - 75 mètres de l'axe de la voie.
- Pour la RD 4 :
 - 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Pour la voie ferrée :
 - 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies et emprises publiques :
 - 5 mètres de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.
- Des implantations différentes sont autorisées :
 - pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, pour les constructions à l'angle de 2 voies.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

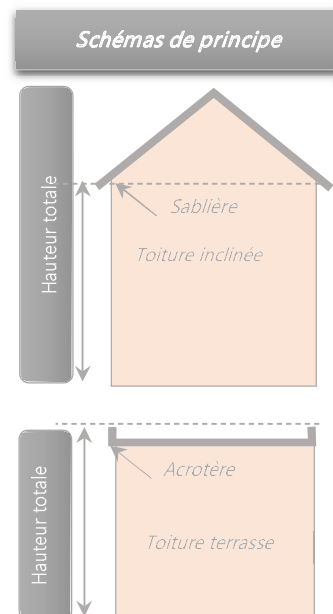
B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les installations et équipements techniques ne sont pas soumis aux règles de hauteur.



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ ***DANS LE SECTEUR N:***

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale (constructions initiale et extensions) ne doit pas excéder pas 200m².

La construction d'annexes à l'habitation (l'ensemble des annexes créées à compter de la date d'approbation du PLU) n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

⇒ ***DANS LE SECTEUR NL :***

Les constructions nouvelles n'excéderont pas 200 m² d'emprise au sol par unité foncière.

⇒ ***DANS LE SECTEUR Nx :***

L'extension des constructions existantes et l'édification de nouvelles constructions et installations n'excèdera pas 500 m² de surface de plancher.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâti ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

Les extensions devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher pourront être réalisées en bois.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

⇒ ***DANS LE SECTEUR NP :***

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions des PPR joints en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques

Sur les parcelles occupées par des logements, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sans objet.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcelles riveraines de la RD 820 n'ont pas d'accès direct sur cette voie et sur la RD 4, elles seront desservies par une autre voie ouverte à la circulation, pour des raisons de sécurité.

C.1.b Voiries :

Non règlementé.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'il est accessible.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.