

## **ZONE N**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous secteurs

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2.

### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Dispositions applicables tous secteurs

L'extension des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publiques dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

#### Dispositions applicables au secteur Nau

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol liées au bon fonctionnement de l'aire de service de l'autoroute.

#### Dispositions applicables au secteur Nes

Ne sont admises que les extensions, occupations et utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du club (hangars à bateaux, vestiaires...), et que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

#### Dispositions applicables au secteur Nh

Les changements de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants, sous réserve de la prise en compte des prescriptions et à condition:

- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux.

#### Dispositions applicables au secteur NDi

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées au maintien ou à la restauration de la richesse biologique du milieu.

Sont par ailleurs admises les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

#### Dispositions applicables au secteur NDb

L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées.

L'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux.

Les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement.

L'extension des centrales à béton existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont par ailleurs admises les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

## **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En bordure d'une route départementale, seul les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage. Aucun nouvel accès aux routes départementales ne sera autorisé, excepté les accès liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire. Ainsi, tout accès sur la RD820 est interdit.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire.

## **2.2. Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

## **3. Electricité, téléphone :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Sont néanmoins dispensés de cette obligation, les réseaux liés au projet de lignes nouvelles et de ses aménagements connexes.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul, emplacement réservé) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 15 m de l'axe des voies
- RD29 (sur la section Ondes/RD820) :
  - à 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
  - à 10 mètres pour les autres constructions

- Autres routes départementales :
  - à 15 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
  - à 10 mètres pour les autres constructions.

Lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies un seul retrait sera imposé. Il sera fixé par rapport au recul le plus important.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations liées au service public ferroviaire à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics, y compris pour les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sous sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 mètres sous sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs NDb, NDi et Nau.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable permettant l'émission des gaz à effet de serre ou la pose de toitures aux ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

### **Clôtures :**

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

**Secteur NDi**

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes.

**ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.