

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NI et Nm

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en zone N, NI et Nm

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone N :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Habitation,**
- **Commerces et activités de services,**
- **Equipement d'intérêt collectif et services publics, sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**
- Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par **des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : toutes les destinations sont interdites dans l'emprise de ces secteurs.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :**
  - Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les piscines sont interdites,
- **Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques** au titre de l'article

R.151-43-4° R.151-43-4°, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : **toute édification de clôture non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite.**

## **2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone N :**

- **En zone N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone NI peuvent seuls être autorisés les équipements sportifs de loisirs** (loisirs de plein air en lien avec l'exploitation du site de modélisme automobile), ainsi que **les autres équipements recevant du public**, dans la limite des conditions de hauteur, d'implantation et de densité définies au paragraphe II-1 – Volumétrie et implantation,
- **En zone Nm, seules peuvent être autorisées** les constructions et occupations du sol permettant le stockage, le convoyage et l'entreposage de matériaux naturels ou de matériels inertes, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement et les aménagements fonctionnels nécessaires à la mise en valeur des matériaux.
- **Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2° figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), qui correspond à la zone d'exploitation et extraction de la carrière, sont autorisées :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées,
  - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- **Dans les secteurs de la zone N qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), **peuvent être autorisés :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,
- Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

## **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en zone N, NI et Nm

*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au convoyage des matériaux entre la zone d'extraction et la plateforme industrielle de la zone Nm.*

#### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

**Dans les zones N**, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 10m$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

**En zone N**, les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 5 m** ( $D \geq 5m$ ).

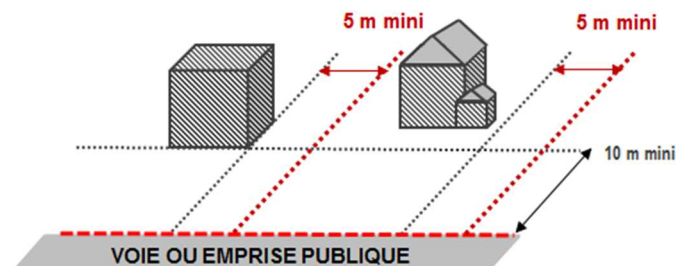


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone N

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### 3. Hauteur des constructions

*Limites de l'application de la règle :*

*La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.*

*Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.*

**En zone NJ**, la hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas dépasser **9 m au faitage** ou **au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

### 4. Emprise au sol des constructions

**En zone NI**, une emprise au sol supplémentaire de 1000m<sup>2</sup> est autorisée pour les constructions liées à l'exploitation du site de modélisme automobile. L'emprise au sol **maximum** sur la zone est fixée à **15%**.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en zone N, NI et Nm

---

### 1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

### 2. Caractéristiques des clôtures

Dans les secteurs de la zone A qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, les clôtures devront rester **perméable pour la circulation de la petite faune** et ne pourront aboutir aux rives dans le cas d'une implantation en bordure de ruisseau.

Les clôtures existantes formées de **murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

### 3. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : les travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- ↳ Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- ↳ Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

### **II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en zone N, NI et Nm**

---

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

Les coupes et abattages pourront par ailleurs être autorisés pour permettre l'exploitation de la carrière, **à la condition d'une requalification dans des proportions identiques sur le site d'exploitation.**

**Pour les Espaces Boisés Classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à autorisation.

### **II.4 – STATIONNEMENT en zone N, NI et Nm**

---

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone N, NI et Nm

---

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

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les **entrées et sorties** sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un **seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservie par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

Les **portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

#### III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en zone N, NI et Nm

---

##### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

##### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

**Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation** conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.