

# CHAPITRE XI– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 4 secteurs :

- un secteur Nh, naturel où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques,
- un secteur NI, naturel, destiné à recevoir des aménagements légers liés à la découverte des milieux naturels, aux loisirs et des aménagements paysagers.
- un secteur naturel Np, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.
- un secteur naturel Npi, inondable, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.

---

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

---

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
  - *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
  - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.*

- *En bordure de la déviation de l'A16, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception du secteur Nh,
- les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux et les dépôts.
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.).
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sus, dans les secteurs Np :

- sont interdits, en l'absence d'une autorisation préalable prévue au titre du L442 du Code de l'Urbanisme, la destruction d'éléments naturels constitutifs du paysage (haies, arbres, watergangs) est interdite.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel

En sus dans le secteur Npi, uniquement :

- Les occupations et utilisations des sols admises dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

En sus dans le secteur Nl uniquement :

- tout type d'installation de structures légères, sans création de SHOB, participant à la découverte des milieux naturels, aux loisirs,
- la réalisation d'aménagements paysagers.

En sus dans le secteur Nh uniquement :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.

- les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat ou d'habitat.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

#### *Voirie*

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- Soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

#### *Assainissement*

#### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### *Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion*

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

---

#### ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

---

#### ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

Par application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles à l'exception du secteur NI.

Dans le secteur NI :

Par dérogation à la loi Barnier, les installations devront respecter un recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de la bretelle de l'échangeur de l'A16.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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

Les constructions doivent être édifées à 5 mètres des limites séparatives. Toutefois, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

-----  
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ  
-----

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

-----  
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL  
-----

Non réglementé.

-----  
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS  
-----

Dans le secteur Nh :

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

---

## ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

---

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

### **Sont notamment interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,

---

## ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

---

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

---

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des constructions.

### Dans les secteurs Np, constituant des « ensembles paysagers à protéger » :

- les réseaux de haies, les arbres isolés et le réseau de watergangs doivent être préservés.
- la coupe et l'abattage des sujets naturels sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme,"
- leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

**SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

-----  
**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
-----

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.