

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
NATURELLES

CHAPITRE N - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Cependant de nombreuses constructions, par le passé, y ont été édifiées (châteaux, maison de maître, maison de santé, ...). Le règlement doit permettre leur aménagement, leur reconversion, leur extension.

Il est distingué :

- un secteur N PPRi- correspondant aux zones inondables du NEEZ et du GAVE. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - Rappel -

les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1 - Rappels :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier ;
- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant des articles L.421-3 et L 451-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans l'ensemble de la zone ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :
 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage.....) ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
 - la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation, sans changement de destination ;

3 - Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur N PPRI, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, voirie) et de superstructure :

- la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme sans changement de destination.

L'extension sera limitée :

- par l'application de la formule suivante où S est égal à la surface hors œuvre brute (SHOB) initiale du bâtiment et E est égal à l'augmentation de surface maximum autorisée :

$$E = [(0,004 \times S) + 2,6] \times \sqrt{S}$$

- et par une augmentation de surface maximum autorisée (E) qui ne peut dépasser, dans tous les cas, une surface hors œuvre brute de 40% ;

- la restauration et l'extension mesurée (10% de la SHOB), avec éventuellement changement de destination, des constructions appartenant à des corps de fermes anciens et traditionnels existants au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans le but de préserver un patrimoine architectural rural de qualité ;
- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux élevages d'une surface maximum de 60 m² de SHOB ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités viticoles existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (y compris leur extension) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités sociales, ou médicales (maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, etc.) existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (y compris leur extension) ;
- sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes, ces vocables désignant des opérations qui satisfont aux conditions suivantes :
 - ⇒ l'ouvrage ou l'installation doit avoir une fonction collective,
 - ⇒ le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'exploitation des puits de gaz,
- les travaux d'extension et d'aménagement sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens

d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

- les installations et travaux divers tels que :

. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ,

. les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

. les aires de stationnement ouvertes au public,

. les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés).

4 Dans le secteur N PPRi ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

4-1 Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur N PPRi:

- si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, voirie) et de superstructure,
- et à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :
 - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;
- et à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
- et à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
 - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
 - l'aménagement d'aire de pique-nique ou de loisir sans constructions de bâtiments ;
 - les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ou changement de destination ;

- l'adaptation ou la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- l'extension des bâtiments de stockage et produits agricoles dans une limite de 10 m², à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi.

4-2 Dans les zones orange et jaune du secteur N PPRi :

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination.
- et à condition de ne pas conduire à une augmentation notable de la population et sous réserve de la mise hors d'eau :
 - l'extension des constructions dans la limite de 20 % de la Surface Hors Oeuvre Brute sans création de logement supplémentaire ;
 - l'extension des bâtiments « d'activités » et la construction des bâtiments techniques directement liés à l'exploitation agricole ;
 - les installations agricoles classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux.

5 - Toutefois :

toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6 - les constructions liées et nécessaires aux centres médico-sociaux existants, sont autorisées sous réserve du niveau des équipements d'infrastructure, des possibilités techniques de l'assainissement, de la qualité des constructions, de leur insertion dans le paysage.

7 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

8 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et

les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

9 - Dans les périmètres de protection autour des puits de gaz (Rousse 1 et 3 et Saint Faust 7, 15 bis et 16) et le long du réseau de collecte, repérés au document graphique tout mode d'occupation et d'utilisation du sol est interdit à l'exception des modes liés à l'activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports urbains, etc.

Les voies (voies publiques et chemins ruraux) repérées au document graphique doivent être préservées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 - Assainissement -

L'assainissement individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du présent règlement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le

réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Ordures -

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du présent règlement.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur N PPRi :

Néant.

Dans le secteur N PPRi :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur N PPRI :

La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance (D) horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H < \text{ou} = D$).

La hauteur d'une construction ne peut excéder un niveau (R).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans le secteur N PPRI:

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R).

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRI. Tout niveau de plancher inférieur à la cote de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols,...).

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées :

- dans le cas d'ouvrage publics ou d'une installation d'intérêt général (hôpital, maison de retraite, maison de repos, maison de convalescence, salle de sports...) et à condition de ne pas excéder la hauteur des constructions existantes sur le site. ;
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de constructions peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum (soit 31° minimum). Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum (soit 14,5° minimum).

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) sera réalisée en tuiles ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale. Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli...).

Les peintures et les enduits seront de style régional ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Tout projet de division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particuliers en bordure des voies.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Les murettes des clôtures ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le secteur N PPRI :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

Les clôtures, à l'exception des clôtures ajourées servant à la protection des périmètres immédiats des captages d'eau potable, seront constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Tout grillage, toute clôture végétale ou toute clôture pleine sera interdit. Cependant, une dérogation à cette règle pourra être acceptée pour des raisons de sécurité des enfants dans le cadre d'une habitation ou d'un équipement déjà existant lors de l'approbation du présent PPR. (cf.PPRI)

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations,.....une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ;
- hôpitaux, cliniques, maisons de repos,.....une place pour deux lits ; maisons de convalescence
- établissements d'enseignements.....vingt-cinq places pour cent pour adultes personnes ;
- équipements culturels, sociaux,.....une place pour 30 m² de sportifs plancher hors oeuvre nets;

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Il sera prévu en outre un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Le nombre de places de stationnement concernant les centres médico-sociaux pourra être adapté en fonction des solutions de co-voiturage et de transports en commun mis en place par l'établissement.

Le garage des deux-roues (vélos, motos,...) doit être prévu dans des conditions satisfaisantes pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur N PPri:

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.