

## Dispositions applicables à la zone N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N constitue une zone de protection d'espaces naturelles d'intérêt paysager ou écologique.

### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### SONT INTERDITS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts, non liés à l'activité forestière,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, hormis ceux autorisés à l'article N-2.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.

### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Sous réserve de la prise en compte dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, en raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

## **2. Sous réserve de la prise en compte de la préservation de la fonctionnalité hydraulique des abords de la Marette et déterminant :**

- une bande inconstructible dans les 15 premiers mètres à compter depuis la berge de la Marette,
- une forte recommandation de réaliser des études de sols dans une bande à compter entre 15 et 60 mètres depuis la berge de la Marette afin de s'assurer de la bonne connaissance des écoulements hydrauliques et des risques d'inondations avant tout projet de construction ou d'aménagement et au besoin, de mettre en œuvre les dispositifs constructifs adaptés à la présence de sources et plus généralement d'eau dans le sol.

## **3. SONT ADMIS :**

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 10% de leur surface de plancher à la date d'approbation du PLU et conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les affouillements ou exhaussements rendus nécessaires pour l'exploitation de la piste aéroportuaire.

## **Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Sans objet*

## **Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

## **2. Assainissement**

### **A. Eaux usées**

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

## **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Toutes nouvelles constructions ou installations doivent être implantée en retrait de 50 m par rapport à l'alignement.

### **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

### **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Sans objet

## **Article N-9 : Emprise au sol.**

---

Non réglementé

## **Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Par ailleurs, en cas d'aménagement de constructions existantes :

### 11.1 L'éclairage

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

### 11.2 Les édicules techniques

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Les garde-corps inclinés industriels sont à éviter.

### 11.3 Les antennes

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

### 11.4 Les saillies sur voies

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si, par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

### 11.5 Les clôtures

· Clôtures sur rue :

L'aspect des clôtures sur voies et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules**

---

*Sans objet*

## **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Dans le secteur de l'aérodrome :

À l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité et dans le respect des règles du Plan de Servitudes Aéronautiques ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. La liste des plantes déconseillées pour les aérodromes de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) est annexée au présent règlement de PLU.

## **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.