

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1**

Qualification de la zone : La zone N1 reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, qui ne sont pas concernés pas le projet de liaison A28/A13.

Elle comprend un **secteur N1j** qui correspond aux jardins ouvriers.

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

#### **ARTICLE N1 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

#### **ARTICLE N1 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :

2.1.1 - Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 - Les extensions des équipements liés au sport (à l'exception des sports mécaniques) et aux loisirs et sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et d'une bonne intégration paysagère.

2.1.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - Les ouvrages hydrauliques,

2.1.5 - La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.

2.1.6 - La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès des parcelles enclavées.

2.1.7 - Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.1.8 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).

2.1.9 - Dans le secteur N1j les équipements liés aux jardins ouvriers.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N1 3 - Accès et voiries**

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

## **ARTICLE N1 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### **4.4 - Autres réseaux**

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

## **ARTICLE N1 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 mètres.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux

7.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions précédentes.

## **ARTICLE N1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe,
- soit distantes d'au moins de 3 mètres sauf dans le secteur N1j où la distance est portée à 1,5 mètres.

## **ARTICLE N1 9 - Emprise au sol**

9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

## **ARTICLE N1 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - Les constructions, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ne devront pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou rez-de-chaussée + combles.

## **ARTICLE N1 11 - Aspect des constructions**

### **Rappel du code de l'urbanisme :**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les constructions autorisées dans le cadre des utilisations du sol prévues dans l'article 2 devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.5 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.6 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.1.7 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée

### **11.2 - Toitures**

11.2.1 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.2.3 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.2.4 - Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.2.5 - Les toitures mono pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.2.6 - Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

### **11.3 - Matériaux de couverture**

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.2 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### **11.4 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.4.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.4.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.4.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

##### **a) Matériaux des façades**

###### • Pour les habitations :

11.5.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.5.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales

11.5.3 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.5.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...)

###### • Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.5.5 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.5.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.5.7 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

###### • Divers

11.5.8 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent être placées visibles depuis l'espace public.

##### **b) Ouvertures en façades**

Pour les habitations, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

#### **11.6 - Clôtures** : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.7.1 - Les clôtures sur rue doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'essences locales.

11.7.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

#### **ARTICLE N1 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N1 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.2 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N1 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE N1 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N1 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.