

## **Titre 5 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

*Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan 5.2-C et légendée « zone de bruit » (250 mètres à l'est de l'échangeur et 300 mètres à l'ouest, de part et d'autre de l'autoroute A4), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

### **CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions de toute nature autres que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature.
- Les antennes de téléphonie mobile

#### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

**Rappels**

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

**Sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration, Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A4,

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein du secteur Nh sont également admis :

- les aménagements et les extensions de constructions dans la limite de 20% de la surface de plancher.
- la construction de garages et bâtiments annexes (y compris les abris de jardin) à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

## **Article N3 - Accès et voirie**

---

### **3.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2 Voirie**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une

utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées
  - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
  - Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Eaux pluviales
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
  - Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
  - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
  - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Article N5 - Surface et forme des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction doit respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4, sauf celles visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

## **Article N9 - Emprise au sol**

---

Au sein du secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.

## **Article N10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Les annexes isolées ne pourront pas dépasser une hauteur de 4 mètres au faitage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **Article N11 - Aspect extérieur**

---

### **11.1 Dispositions générales**

- *L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter 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..*
- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Sont notamment interdits :*
  - *les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,*
  - *l'imitation d'une architecture étrangère à la région,*
  - *les matériaux laissés à nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts,*
- *Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.*

### **11.2 Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes ou plus comprises entre 35 et 45 degrés.

Les annexes isolées doivent présenter une toiture à deux pentes.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne, en majorité en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure.

En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront : bardeau bitumineux, tuile ou éléments verriers.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire .

### **11.3 Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades, Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.
- Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou -à défaut - dans le même plan que la façade.
- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional, tels que des colonnades.

#### **11.4 Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, éléments de portail non compris, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

##### **En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) :**

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

Lorsque les terrains sont situés en hauteur par rapport au niveau de la chaussée, la clôture sera obligatoirement édifiée à l'alignement et conçue comme mur de soutènement des terres de la parcelle privative.

##### **De manière générale :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, type brique pleine et parpaing, est interdite.
- En limites séparatives, il est conseillé d'installer des clôtures perméables de type grillage ou haies champêtres.

#### **11.5 Dispositions particulières**

- Sauf impossibilité technique, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ainsi que pour les constructions basées sur les techniques de construction en bois, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou bien d'une piscine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

### **Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article N13 - Espaces verts et plantations**

---

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Il n'est pas fixé de règle.