

# ZONE N

## Article N 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article N2.

## Article N 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
  - de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tirée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales" .
- 1- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux liés :
    - aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, à condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
    - ou à la création ou à l'extension d'ouvrages liés au stockage et traitement des eaux, à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à la réduction des nuisances, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores et aux aménagements de voirie ;
    - ou à l'exploitation de carrières sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final ;
    - ou à la recherche minière.
  - 2- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain.
  - 3- Les installations classées dès lors qu'elles sont liées :
    - aux activités agricoles et forestières ;
    - aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement, etc.) et leurs bâtiments d'exploitation.
  - 4- Les constructions, extensions, changement de destination et installations nécessaires et directement liées à l'activité forestière, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 5- Les constructions, extensions, changement de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>1</sup> à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments du

---

<sup>1</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

siège de l'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) sous réserve de leur insertion paysagère.

- 6- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 100 m d'un des bâtiments du siège de l'exploitation à laquelle elles sont rattachées, et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- 7- Les constructions, ouvrages ou travaux et les extensions des constructions à usage d'équipements de loisirs ou de sport, ainsi que les hébergements et structures d'accueil qui y sont liés, dans la limite de 30% de l'emprise totale des constructions existantes destinées à cet usage sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**).
- 8- L'aménagement et la remise en état des structures d'hébergement hôtelier\* existantes ainsi que leur extension. Les extensions ne pourront excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 10 % de la surface totale des constructions existantes destinées à cet usage sur l'unité foncière (surface calculée à partir des surfaces existantes au 10 décembre 2010).
- 9- L'aménagement et la remise en état des bâtiments à usage d'activités non agricoles existants ainsi que les installations et extensions nécessaires à ces activités, dans les limites d'une emprise au sol totale de 400 m<sup>2</sup> (pouvant générer de la surface de plancher à concurrence de 300 m<sup>2</sup>) sous réserve de leur insertion paysagère. Dans ces limites, les extensions et surélévations de constructions ne pourront excéder, 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant représenter au maximum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser le total autorisé sur l'unité foncière) et représenter au plus 100 % du total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol, calculés à partir de la surface construite sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**). En cas de division postérieure de l'unité foncière, les droits à construire seront répartis au prorata des surfaces de l'unité foncière existant à cette date.
- 10- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface totale de 300 m<sup>2</sup>, constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol. Dans ces limites, les extensions et surélévations de constructions, ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créant au maximum 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et représentant au plus 50 % du total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol, calculés à partir de la surface construite sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**). En cas de division postérieure de l'unité foncière, les droits à construire seront répartis au prorata des surfaces de l'unité foncière existant à cette date.
- 11- Pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensés dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et le changement de destination<sup>2</sup>, sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone et le milieu environnant, sous réserve du respect des prescriptions architecturales précisées dans l'annexe. Les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, de remise en état et au changement de destination.  
Les extensions seront limitées aux surfaces définies aux alinéas 7 à 10 selon la destination existante ou envisagée des bâtiments.  
La reconstruction nécessitée par l'état des bâtiments et/ou la nature des matériaux imposés n'est autorisée que sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux et de conserver les formes architecturales d'origine.  
Lorsque l'annexe du Patrimoine bâti d'intérêt local le prévoit, les constructions nouvelles sont

---

*Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.*

*Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.*

<sup>2</sup> Les changements de destination qui visent à créer une habitation ne sont pas admis lorsqu'ils peuvent constituer **une gêne pour le développement des activités agricoles**, c'est-à-dire :

- lorsque les bâtiments concernés font partie d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ;
- ou lorsque ces bâtiments se situent à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, sauf si le changement de destination se situe à l'intérieur d'un hameau comportant des habitations de tiers.

autorisées sous réserve d'être réalisées pour le service d'intérêt collectif existant sur le site et seront limitées dans l'emprise reportée sur le règlement graphique, sans tenir compte des articles 6 à 14.

L'implantation de constructions ou d'annexes autorisées au présent article (Art. N2) et/ou dans les fiches de l'annexe du Patrimoine bâti d'intérêt local devra respecter les prescriptions architecturales et assurer une bonne intégration au site dans la composition architecturale d'origine. La création de bâtiments à usage agricole pourra déroger aux prescriptions pour des raisons techniques ou fonctionnelles, tout en veillant à ne pas dénaturer le caractère des bâtiments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°.

En cas de travaux de restauration du site, il sera exigé la démolition des bâtiments identifiés comme à démolir sur la fiche en annexe.

En dehors des bâtiments expressément identifiés comme pouvant ou devant être démolis, seules seront autorisées les démolitions partielles ne portant pas atteinte au caractère architectural d'origine ou pour des raisons de sécurité des bâtiments ne pouvant être confortés par des travaux de restauration.

- 12- La construction en annexe d'un garage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 13- Les travaux d'aménagement et de remise en état sans changement de destination des autres constructions existantes, à condition que cet aménagement soit réalisé dans le volume des bâtiments existants.  
Toutefois, le changement de destination pour garage ou stockage pourra être autorisé aux conditions suivantes :
  - Ne pas modifier la structure et les façades du bâtiment
  - Ne pas créer de surface de plancher
  - Etre utilisé en annexe à une habitation ou une activité existante ou autorisée dans le cadre de l'annexe du patrimoine bâti d'intérêt local.
- 14- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer une surface de plancher maximale de 12 m<sup>2</sup>).
- 15- Les abris pour animaux (hors élevage) sur terrain nu ou bâti dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 16- La construction d'une piscine en annexe à une habitation.
- 17- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- 18- Les aménagements de terrains de sports et de loisirs de plein air compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sans construction.
- 19- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sports ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, toilettes, etc.) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 20- Les travaux destinés aux cheminements piétons et cycles et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et à la qualité des sites.
- 21- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone, sans changement de destination et sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux sur l'emprise d'origine.
- 22- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 23- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

**24- Dans le secteur Ne uniquement :**

- les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux sous réserve d'une intégration paysagère ;
- l'aménagement d'aires de sports et de loisirs de plein air, y compris les constructions sanitaires et techniques sous réserve d'une intégration paysagère.

**25- Dans le secteur Nep uniquement :** les constructions, ouvrages ou travaux et les extensions des constructions à usage d'équipements hôteliers et d'accueil touristique.**26- Dans le secteur Nec uniquement :** l'aménagement de terrains de campings dans la limite de 30 emplacements et la reconstruction, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants pour des locaux sanitaires et techniques.**27- Dans le secteur Ns :** Sont en outre autorisées installations d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve d'une intégration paysagère dans le site et/ou d'une protection visuelle végétale selon les besoins d'ensoleillement.

## Article N 3

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

**1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au § 2 "Conditions d'accès aux voies ouvertes au public" ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

**2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 m en retrait de la limite de cette voie.

## Article N 4

### Desserte des terrains par les réseaux

Les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité des terrains nus ou ne comportant qu'un abri pour animaux (hors élevage) ou un abri de jardin sont interdits. Par ailleurs, aucune collecte de déchets ne sera organisée par la collectivité concernée pour ces terrains.

**1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau****1.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la

construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 1.2- Autres types d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle en eau peut être autorisée lorsqu'elle est nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### 3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

#### 3.1- Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 60% de la superficie du terrain, excepté dans les ZAC lorsque le dossier de réalisation proposera des modalités différentes.

L'application de cette règle se fait conformément aux modalités de calcul et d'application définies en annexe. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions en annexe.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans "rattrapage" de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas.

#### 3.2- Assainissement des eaux usées

Eaux et matières usées domestiques : elles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communal et aux préconisations de l'annexe sanitaire. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Pour les opérations d'urbanisme, seuls des réseaux séparatifs seront créés.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Eaux résiduaires industrielles ou assimilées à épurer : elles ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange ne peut être autorisé que si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux usées agricoles : elles doivent faire l'objet d'un stockage et traitement appropriés, respectant les lois et règlements en vigueur.

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le

réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

### 3.3- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### 3.4- Concernant les piscines

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable type - BA) sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 03 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

## 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

## Article N 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

## Article N 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1- Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement**, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

**Un recul compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- aménagement ou extension autorisés à l'article N2 et s'il est techniquement impossible de respecter les règles définies ci-dessus, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à



1 m ;

- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou des bâtiments à usage d'activité existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- construction d'annexes ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer une surface de plancher maximale de 12 m<sup>2</sup>).

## **2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

**Des implantations entre 0 et 2,50 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- aménagement, remise en état ou extension autorisés à l'article N2 et s'il est techniquement impossible de respecter les règles définies ci-dessus, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 m ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou des bâtiments à usage d'activité existante ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- construction d'annexes ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer une surface de plancher maximale de 12 m<sup>2</sup>).

## **3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique**

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

## **4- Voies ferrées**

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les constructions annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Seules les clôtures pourront être implantées entre 0 et 2 m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions couvertes en chaume ne pourront être autorisées à moins de 20 mètres de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

**Des implantations entre 0 et 5 m (et entre 0 et 2 m pour les constructions annexes) pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- pour des constructions annexes ou des dépôts, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et sous réserve de l'avis favorable des services de la SNCF ;

- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 3 mètres en-deçà de la marge de recul, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

## Article N 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les abris de piscines dont la hauteur n'excède pas 1 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1- Abris pour animaux hors élevage

Les abris pour animaux (hors élevage) sur terrain nu ou bâti se fera à 3 m minimum d'une ou deux limites séparatives.

#### 2- Autres constructions

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives à un minimum de :

- 9 m pour les façades possédant des baies;
- 4 m s'il s'agit de murs aveugles.

**Des implantations entre 0 et 9 m (pour les façades possédant des baies éclairant des pièces principales) et entre 0 et 4 m pour les autres façades) peuvent être autorisés ou imposés dans les cas décrits ci-après :**

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- aménagement et remise en état autorisés à l'article N2 ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou des bâtiments à usage d'activité existante ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires à l'amélioration du bâti existant selon le même recul que la construction existante et sur une longueur de 4 m maximum ;
- mise en conformité des normes sanitaires et d'habitabilité des habitations.

La construction de bâtiments de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être autorisée :

- sur les limites séparatives ;
- ou à 1,50 m minimum d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s) en cas de haie existante, à préserver ou à créer,  
à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

La construction de garages de moins de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en annexes aux habitations ou accolés à celles-ci) peut être autorisée :

- sur les limites séparatives ;
- ou à 1,50 m minimum d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s) en cas de haie existante, à préserver ou à créer,  
à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 4 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation



d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

## Article N 8

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **1- Définitions**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

#### **2- Règles d'implantation**

2.1. Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies

Les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons, doivent être positionnées à une distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du bâtiment en vis-à-vis au moins égale à deux fois la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 m, excepté pour les abris de jardin, qui peuvent se situer à 3 m minimum des autres constructions.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 m.

2.2. Dans les autres cas (bâtiments non contigus, pignons aveugles, façades en vis-à-vis partiels sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies, etc.)

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m ( $L \geq 4$  m).

2.3. **Des implantations inférieures à celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- aménagement et remise en état autorisés à l'article N2 ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou des bâtiments à usage d'activité existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) ;
- mise en conformité des normes sanitaires et d'habitabilité des habitations ;
- piscines découvertes enterrées ;
- les abris de jardin peuvent se situer à 3 m minimum des autres constructions.

## Article N 9

### **Emprise au sol des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Règles d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en zone N : **non réglementé** ;
- en secteur Ne : **10 %** ;

- en secteur Nep : **15 %** ;  
de la surface du terrain.

## Article N 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière à l'égout du toit ou à l'acrotère déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les murs pignons couverts, ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée en fonction de l'insertion au site des constructions, avec un maximum de :

#### 1- Hauteur maximale des façades

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser : 7 m

#### 2- Plan incliné

La hauteur maximale des façades principales détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

#### 3- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions s'établit à : 12 m

La hauteur des abris pour animaux (hors élevage) ou des arbis de jardin ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

La hauteur maximum des garages en annexe ne peut excéder 4 m.

#### 4- Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

## Article N 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives

monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-8 à R. 431-10 du Code de l'urbanisme.

## 1- Aspect extérieur des constructions

### 1.1. Aspect général

Abris pour animaux (hors élevage) et abris de jardin :

Les abris pour animaux (hors élevage) doivent avoir une structure et des façades en bois. Ils ne doivent comporter qu'une ouverture, d'un seul côté et sans huisserie.

Autres constructions :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Peuvent être interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

### 1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et

des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### 1.3. Couvertures, toitures

#### Abris pour animaux (hors élevage) :

La toiture des abris pour animaux (hors élevage) devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

#### Constructions à usage d'habitation :

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale. Les bacs aciers peuvent être autorisés en toitures terrasses s'ils sont cachés par un acrotère suffisant.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Concernant les châssis de toit, la multiplicité des dimensions et des implantations devront être évités.

Les capteurs solaires devront avoir un encadrement sombre lors de pose en toiture ardoisée et leur implantation devra être étudiée de sorte de ne pas créer d'effet masse, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

#### Autres constructions :

Pour les constructions à usage autre que l'habitation, les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel, en fonction de l'environnement.

### 1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

## 2- Aménagement des abords des constructions

### 2.1. Bâtiments annexes

Des prescriptions particulières pourront être imposées (plantations, hauteur...) afin d'assurer une intégration paysagère et une cohérence au regard des constructions avoisinantes et de la construction principale. Le PVC, la tôle et les matériaux d'aspects similaires sont interdits.

### 2.2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur voies et en limite de cheminements doux et d'espaces verts et 2 m en limite séparative.

Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites. Les soubassements bétons sont autorisés sur 30 cm maximum.

Les clôtures dites décoratives notamment en béton moulé, les clôtures en parpaings apparents, ainsi que les imitations de végétaux en matières synthétiques (types haies artificielles, canisses en PVC, brises-vues en plastiques) ne sont pas admises.

### 2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### 3- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés aux règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments (cf. annexe intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »).

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

## Article N 12

### Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## Article N 13

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

#### 1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et convenablement entretenus.

#### 2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que thuyas et palmes sont proscrites.

Abris pour animaux (hors élevage) et abris de jardin :

Les espaces bordant les abris seront plantés (rangées d'arbres ou haies vives composées d'arbustes d'essences variées) sur trois côtés, dont la marge de 3 m définie à l'article 7 entre la ou les limite(s) séparative(s) et l'abri.

Autres constructions :

*Dans le secteur Ne uniquement :*

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont

entourées de haies ou plantes arbustives.

*Dans le reste de la zone N :*

Les plantations existantes seront conservées.

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

## Article N 14

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.