

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE DE PROTECTION

ZONE N



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre en totalité une surface d'environ 395 hectares.

Deux secteurs sont à différencier :

La zone N :

C'est un territoire naturel à protéger et à valoriser en raison de la qualité du site. Très peu de constructions y sont présentes. Il regroupe une zone de protection visuelle du château de Larra protégé au titre de monument inscrit (façades, toiture et pièces intérieures ; pigeonnier, façade peinte de l'ancienne chapelle, bâtiment de brique à double abside, jardin et parc, puits et séchoir du château, des boisements de qualité, des paysages à préserver et des terrains naturels autour du ruisseau de la Save qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondations.

La zone Nh couvre en totalité une surface d'environ 8 hectares :

Cette zone correspond aux secteurs déjà bâtis, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal. Elle permet l'extension des maisons en milieu agricole n'ayant aucun lien avec cette activité.

La zone N comprend une zone à risque d'inondation. Cette zone est reprise sur la carte du règlement graphique du PLU ainsi que dans la partie 4-4 de l'annexe du règlement et du porter à connaissance avec le champ d'inondation de la Save de l'établi par l'étude hydraulique de 1991 et la cartographie informative établie par la direction régionale de l'environnement du ruisseau de Merdans et de la Save.

Dans cette zone N à risque d'inondation les constructions nouvelles sont interdites

Les dispositions réglementaires établies pour la zone N ont pour objectif :

- la protection stricte des espaces naturels des bords de la Save, en raison du risque d'inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées aux extensions des constructions existantes.
- La valorisation de la coulée verte du ruisseau de Bramaire et d'Embern, en y accueillant un pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal.

Dispositions générales

1-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2-Ouvrages d'intérêts collectif : ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.



3-Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

4-Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles ci-dessous :

- l'extension et/ou la construction d'équipements collectifs dans l'emprise des terrains de la station d'épuration.
- L'extension mesurée des bâtiments et la création d'annexes liées à ces constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).
- L'aménagement des bassins de rétention et l'aménagement d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, liées exclusivement aux activités de loisirs et de sports autorisées et sous réserve d'aménagement paysagé respectant le caractère naturel de la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, après accord du service chargé de la défense contre les inondations et sous réserve du respect des prescriptions spéciales qui pourront être émises par ce service, dans le secteur de la zone inondable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations agricoles tels que les stations de pompage en zone inondable.
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrage technique et cimetière.

2 – En zone inondable, sont interdits : les talus de remblais, les clôtures pleines et les constructions et installations autres que celles précisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

1 – Dans les zones N et Nh non inondables :

- 1-1- L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 1-2- Les annexes nouvelles des habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excèdent pas 30 m² par unité foncière.
- 1-3- Les piscines, à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.



- 1-4- Les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées à ces aires de sport.
- 1-5- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'en maîtriser l'impact paysager y compris pour la réalisation de bassin de retenue d'eau de pluie et d'orage.
- 1-6- Les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (station d'épuration).
- 1-7- Les implantations par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés. En bordure des ruisseaux, toute construction doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 10 mètres de l'axe

1.2 – Dans le secteur Nh :

- 1-2.1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'existant sans création de logement nouveaux, et dans la limite de 200m² S.H.O.N totale.
- 1-2.2 La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.
- 1-2.3 Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public ou que ce soient des affouillements et exhaussement de sol liés aux ouvrages publics d'infrastructure.

2 – Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

1-1- Sont autorisées

- l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation
- les réseaux et équipements sont mis hors d'eau
- les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au dessus du niveau des PHEC (limite la plus haute des eaux connues)
- un niveau refuge dont le plancher est situé au dessus des PHEC existe (limite la plus haute des eaux connues)

1-2- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services techniques publics ou assimilés

1-3- Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à réduire le risque d'inondation.

1-4- L'aménagement des constructions à usage d'habitation à condition :

- o qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- o qu'il concerne les planchers situés, au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) et que soit réalisé un étage refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette sis au-dessus des plus hautes eaux connues

1-5- La surélévation des habitations sans création de logement supplémentaire.



- 1-6- L'extension des constructions à condition qu'elle n'excède pas 20 m² de la surface hors œuvre brute, sans création de logement, et qu'elle soit située dans l'ombre hydraulique des constructions existantes pour ne pas gêner l'écoulement des eaux.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1-1- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres au minimum.

1-2- Toute construction ne peut comporter plus d'un accès voiture par unité foncière sur les voies publiques

2 – Voirie nouvelle publique et privée

NEANT

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 – Réseau d'alimentation en eau potable :

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

2 – Réseau d'assainissement:

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif.

2-1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

2-2- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.



3 – Réseaux divers :

3-1- Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

3-2- Locaux et installations techniques :

NEANT

3-3- Déchets :

NEANT

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres au moins par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées. Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2 – Implantation des piscines.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

4 – Implantation par rapport à la station d'épuration :

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à 100 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.

Les autres constructions doivent être implantées à 50 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.

5 - Servitude – réseau de gaz :

Un recul de construction de 4 mètre minimum par rapport à l'axe de la servitude sera à réaliser par rapport à la conduite de gaz naturel DN 350 Lias-Grenade

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

Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

NEANT

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur moyenne des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 mètres sous sablière.
- La hauteur des autres constructions à usage d'habitat ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2-1- A l'exception des vérandas, pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.



Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

2-2- Pour les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les volumes des constructions seront d'une grande simplicité.

3-2- Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire, légèrement ocré dans la masse.

3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Les Volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3-8- Pour les bâtiments agricoles, d'autres matériaux sont autorisés.

4 – Clôtures sur rues

Toute clôture doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou des fossés.

4-1- En limite

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- Soit un grillage implanté directement dans le sol

4-2- Les clôtures en zone inondable

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1.50 mètre y compris (éventuellement) un soubassement maçonné de 0.40 mètre maximum de hauteur ; l'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2.50 mètres.

5 – Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.



6 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tout travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute extension supérieure à 60 m² de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

1 – Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

2 – Equipements collectifs :

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés (E.B.C.)

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

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Aires de jeux libres, de sports de plein air et aires de stationnement

Les aménagements de sports et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement liés, doivent faire l'objet d'aménagement paysagé très soigné en renforçant les plantations et la végétation.

Les sols doivent également être traités dans un souci d'intégration à un environnement naturel (de type stabilisé, ...).

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.



