

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur **intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

Ni inondable, peu urbanisé, en aléa fort,

Nei inondable, peu urbanisé, en aléa fort, admettant des constructions et des installations légères de sport, de tourisme et de loisirs,

NV correspondant à la zone viticole.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

50

1.2 Dispositions générales :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article N 2.

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

2.1 Il est rappelé que dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 Sont admis sous condition :

*L'extension des activités non classées **existantes** dans la zone, à la date d'approbation du présent document à condition que leur présence se justifie à proximité de l'habitat et qu'elles ne présentent pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage*

L'extension des habitations ou activités dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs et touristiques sous les conditions suivantes:

- le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement ou son extension doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'extension doit s'effectuer dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les constructions et installations forestières strictement liées aux activités de gestion de la forêt.

51

Les annexes accolées ou situées à moins de 30 mètres de l'habitation.

2.3 Dispositions complémentaires dans le secteur Nv :

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions, installations et occupations à usage des activités viticoles, ainsi que les installations classées ou non nécessaires à leur fonctionnement.

Les habitations à usage des viticulteurs exploitants.

2.4 Sont admis uniquement dans le secteur Ni, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone:

Les installations et occupations du sol conformes aux dispositions du PPRI val d'Authion, notamment les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

2.5 Dispositions particulières dans le secteur Nei :

Sous réserve d'être compatible avec les dispositions du PPRI val d'Authion et notamment d'être démontables et enlevé du terrain avant la période de crûe :

- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,

- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation.
- Les terrains de camping et de caravanage. Ils peuvent accueillir des habitations légères de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

52

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la construction alimente la parcelle en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome aux normes.

53

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 10 m
 - Voies communales : 5 m
- par rapport à l'axe des voies :
 - Routes à grande circulation : 75 m
 - Autoroutes et voies express : 100 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

N 9-1 Dispositions générales

Non réglementé

N 9-2 Dispositions particulières dans les secteurs Ni et Nei

Les constructions, installations et occupations du sol admises à l'article 2 du présent règlement doivent respecter les emprises au sol définies au PPRI val d'Authion.

54

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux bâtiments agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions à usage agricole et viticole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

55

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise et respecter les dimensions suivantes :

- pour l'ardoise naturelle : 22 cm x 32 cm ;
- pour l'ardoise artificielle : 24 cm x 40 cm.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

a – Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et ne pas excéder 2,00 mètres de haut.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

b – Dispositions particulières dans les secteur Ni et Nei

Les clôtures doivent être ajourées au oins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

57

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.