

## **CHAPITRE I – ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N :**

*C'est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.*

*-Le secteur N correspond à une zone naturelle protégée pour la qualité paysagère et environnementale du canal. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées*

*-Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.*

*-Le secteur NL comprend des terrains non aménagés, destinés à recevoir des équipements de tourisme et de loisirs légers, tels que des terrains de camping et de caravaning....*

*-Le secteur Nf situé en bordure de la forêt d'Agre correspond à une zone naturelle protégée pour son intérêt écologique et paysager. Il est inconstructible sauf installations et constructions nécessaires aux équipements publics pour la desserte de la ZAC et la voie ferrée.*

*Dans le secteur Nf, des boisements sont à préserver au titre des éléments paysagers identifiés (article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme).*

*- Le secteur Ngsl situé à proximité de la ZAC Grand Sud Logistique correspond aux parcelles de compensations environnementales hors périmètre ZAC*

*- Le secteur Nre situé dans la ZAC grand Sud Logistique correspond aux parcelles à forts enjeux environnementaux dans la ZAC*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Dans les secteurs Ngsl et Nre, toute construction est interdite. Les aménagements et installations y sont limités à ceux nécessaires ou compatibles à la gestion des milieux compensés ou évités.

#### **Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

• *Dans le secteur N, sont admis :*

- ✗ les installations nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- ✗ les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.

• *Dans le secteur Nh sont autorisés :*

- ✗ l'adaptation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes ;
- ✗ la réfection des constructions existantes ;

- ✗ l'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document :
  - pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>, hors piscine dont la superficie du bassin ne devra pas dépasser 70m<sup>2</sup>. les annexes et les piscines devront être implantées à maximum à 15m du bâtiment principal d'habitation.
  - pour les constructions à vocation de restaurant et/ou d'hébergement touristique, l'agrandissement ne pourra excéder 50 % de la surface de plancher existante.
- ✗ Les constructions autorisées qu'elles soient à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos autorisées comprises dans une bande 300 mètres pour l'A62, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
- Dans le secteur Nl sont autorisés :
  - ✗ Les équipements liés à la vocation de la zone ;
  - ✗ Les constructions légères à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
  - ✗ Les terrains de jeux et les aires de stationnement, ouverts au public.
  - ✗ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Nf sont autorisés :
  - ✗ Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
  - ✗ les installations et les constructions nécessaires aux équipements publics pour la desserte de la ZAC et la voie ferrée.
- Dans les secteurs Ngsl et Nre sont autorisés :
  - ✗ les seuls aménagements et entretiens nécessaires ou compatibles avec les mesures de gestion des compensations environnementales de la ZAC Grand Sud Logistique et la préservation des milieux à forts enjeux environnementaux.
- Dans tous les secteurs, certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage du plan de prévention des risques : Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

**Article N 3- Accès et voirie****1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**2 - Voirie**

Néant

**Article N 4- Desserte par les réseaux****1 - Eau potable**

Toutes constructions ou installations réaménagées doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'adaptation, la réfection et la transformation des constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

**2 - Assainissement****a. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**b. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

**Article N 5- Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en

particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

#### **Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait exigé par rapport aux voies.

Les retraits minimum à respecter sont de :

- \* 50 mètres de l'axe de l'autoroute A62.
- \* 35 m pour les maisons d'habitation et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RN 20 ;
- \* 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- \* 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Pour le secteur N :

Les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial.

#### **Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait exigé par rapport aux limites séparatives.

La construction et ses extensions doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

#### **Article N 9- Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article N 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

#### **Article N 11- Aspect extérieur**

##### **1- Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La teinte blanche en façade est proscrite.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

##### **2- Autres bâtiments :**

Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### 3 – Les clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

### Article N 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

### Article N 13- Espaces libres et plantations

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Dans le secteur Nf, les éléments paysagers à préserver (voir plan de zonage) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur. Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

## Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article N 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet