

## **Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

### **ARTICLE NL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL2 ;
2. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite

### **Article NL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation...
2. L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) du bâtiment concerné par l'extension.
3. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
4. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, du marais et des sites naturels de la zone
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public, non bitumées ni cimentées.

### **Article NL 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

### **3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

La création d'accès privé direct est interdite sur la RD 149 de la limite communale Ouest jusqu'au village de Tournebride. Sur les autres sections de routes départementales, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux, pourra être interdit.

## **ARTICLE NL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### ○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur

le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

#### **4.3. Réseaux divers**

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

### **ARTICLE NL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE NL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **6.1. Règle générale**

- **Le long de la RN 249 :**

Les constructions ou installations devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques sont également autorisés au sein de la marge de recul ci-dessus sous réserve que les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale respectent les distances minimales de visibilité requises.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent présenter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

#### **6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants**

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.
- Lorsque la construction concerne un type de construction mentionné à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, celle-ci peut s'affranchir du recul de 100 mètres de l'axe de la RN 249 imposé par la règle générale.

## **ARTICLE NL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE NL 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE NL 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE NL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE NL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principes généraux**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

### **11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes**

#### **11.2.1 Aspect et volume**

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

#### **11.2.2 Façades**

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

#### **11.2.3 Toitures**

Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en **tuile demi-ronde ou similaire**. La pente de la toiture sera de **58% au maximum**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

**Les toitures terrasses sont autorisées** sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

Les présentes dispositions **ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas**, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

#### **11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° CU)**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

### **11.3 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

#### **11.3.1 Rappels**

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne se traduit pas nécessairement par la construction d'un mur.

#### **11.3.2 Dispositions générales**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 1.80 mètre

#### **11.4 Dispositions diverses**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

#### **11.5 Annexes**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

### **ARTICLE NL 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE NL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

##### **13.1.1 Espaces boisés classés**

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **13.1.2. Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE NL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE NL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE NL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé