

3.2.9

Règlement zone N

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du :

Le président :

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Les dispositions applicables à la zone et ses secteurs résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité de ses sites, des milieux et espaces naturels ainsi que des paysages.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- **Na** : secteur naturel où les activités économiques sont autorisées sous conditions
- **Nd** : secteur de dépôts Voies Navigables de France (VNF). Ce secteur comporte un sous-secteur nommé « **NdEnr** » qui vise à permettre les installations photovoltaïques et solaires thermiques sur les sites Nd favorables aux énergies renouvelables.
- **Ne** : secteur naturel accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration et déchetteries. Cette zone correspond également au centre d'enfouissement technique de Curgies et la zone tampon de 200 mètres associée.
- **Ng** : secteur naturel relatif à l'aménagement du golf de Marly.
- **Nj** : secteur naturel correspondant aux jardins privés, aux jardins familiaux et ouvriers, ainsi qu'aux franges et cœurs d'îlots à préserver de l'urbanisation.
- **Nl** : secteur naturel comprenant les parcs et jardins publics, ainsi que des zones naturelles à vocation récréative, culturelle, touristique ou de loisirs.
- **Np** : secteur de pollution avérée ou suspectée où sont interdites toutes occupations et utilisations des sols des terrains.

La zone N se compose également de plusieurs sous-secteurs indicés (p) correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable :

- Les sous-secteurs indicés (p1) correspondent aux périmètres de protection immédiats,
- Les sous-secteurs indicés (p2) correspondent aux périmètres de protection rapprochés,
- Les sous-secteurs indicés (p3) correspondent aux périmètres de protection éloignés.

**SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Secteur Np : secteur de pollution avérée ou suspectée où sont interdites toutes occupations et utilisations des sols des terrains.

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X	X
	Exploitation agricole		N	Na, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np
<p><u>En N sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions et installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, directement liés aux exploitations agricoles existantes et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone. - Les abris pour animaux sous réserve d'être démontables, dans la limite d'une emprise au sol de 30m² par unité foncière et nécessaire aux activités autorisées en zone naturelle. 				
Habitations	Logement		X N, Na, Ni, Nj	X Nd, Ne, Ng, Np
	<p><u>En N sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions à usage d'habitation soit limitée à 40m² de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache. - La construction d'une annexe à usage d'habitation implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m². - Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale. - Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de 150m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou servitude justifiée. - La réfection et l'amélioration des constructions existantes. <p><u>En Na sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la 			

	<p>surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de 150m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou servitude justifiée.</p> <p><u>En Ni sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de 150m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 100m des bâtiments de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée. <p><u>En Nj sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale. <p><u>Partout, l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</u></p>		
Commerces et activités de service	Hébergement (résidences ou foyers avec services)		X
	Artisanat et commerce de détail	X Na	X N, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np
	<p><u>Est autorisée sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations liées à des activités existantes dans le secteur, dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. 		
	Restauration		X
Commerce de gros	X Na	X N, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np	
<p><u>Est autorisée sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations liées à des activités existantes dans le secteur, dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à 			

	celle existante à la date d'approbation du PLUi.		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X Na	X N, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np
<p>Est autorisée sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations liées à des activités existantes dans le secteur, dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. 			
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes	X Ne	X N, Na, Nd, Ng, Nj, Ni	X Np
	<p>En N, Na et Nd sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site.</p> <p><u>En Ng</u> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements et installations strictement liés à la pratique du golf sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement. <p><u>En Nj</u> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux et ouvriers. <p><u>En Ni</u> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements démontables de moins de 30m² de surface de plancher en lien avec la vocation de loisirs du secteur (local, espace d'accueil touristique léger etc.). - Les installations en lien avec l'animation du secteur (kiosque, mobiliers de jeux, installations sportives etc.). - Les installations légères démontables (serres, volières, auvents etc.). - Les aménagements sportifs. - Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics, et en lien avec la vocation du secteur. 			

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X Na	X N, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np
	<p>Est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations liées à des activités existantes dans le secteur, dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. 			
	Bureau		X Na	X N, Nd, Ne, Ng, Nj, Ni, Np
<p>Est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations liées à des activités existantes dans le secteur, dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. 				
	Centre de congrès et d'exposition			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite	
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X		
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.). - qu'ils concourent à l'aménagement paysager ou à la valorisation écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient liés au fonctionnement des infrastructures fluviales. - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. 				
	Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain				X
	Le changement de destination des constructions existantes			X	
	<p><u>Est autorisé sous condition (conditions cumulatives) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être identifié au plan de zonage, - de se limiter au volume du bâti existant, - que le projet réponde à au moins l'une des destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Habitation, - Activité artisanale / commerce de détail, - Entrepôt, - Hébergement hôtelier et touristique, - Restauration, - Equipement d'intérêt collectif et services publics. 				
Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés,				X	

	ordures etc.			
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	Sont autorisés sous condition : - de compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Les installations, équipements, constructions et aménagements liés à l'exploitation des canaux	X Nd, NdEnr		X N, Na, Ne, Ng, Nj, NI, Np
	Les dépôts de matériaux de curage/recalibrage nécessaires à l'entretien et la modernisation des canaux, y compris les ouvrages annexes (fossés et contre-fossés, etc.) gérés par les Voies Navigables de France	X Nd, NdEnr		X N, Na, Ne, Ng, Nj, NI, Np
	Les clôtures pendant la durée des travaux d'aménagement du terrain et pendant la durée de l'interdiction d'accès du site au public	X Nd, NdEnr		X N, Na, Ne, Ng, Nj, NI, Np
	Le déboisement et le défrichage préalablement aux opérations de dépôts	X Nd, NdEnr		X N, Na, Ne, Ng, Nj, NI, Np
	Les affouillements et exhaussements du sol relatifs aux zones de dépôt des Voies Navigables de France	X Nd, NdEnr		X N, Na, Ne, Ng, Nj, NI, Np
	Les constructions et installations en lien avec la production d'énergies renouvelables	X NdEnr		X N, Na, Nd, Ne, Ng, Nj, NI, Np

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, et ceux liés aux travaux hydrauliques, bassins de stockage des eaux et dans le cadre d'aménagements paysagers		X Ne	X N, Na, Nd, Ng, Nj, Ni, Np


THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement applicable à cette zone précise les dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Habitations	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique compris entre 5 et 10 mètres, - soit observer un recul similaire aux constructions existantes. <p><i>Toutefois, s'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. Il en est de même pour des raisons d'impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i></p>
	Autres destinations	Non réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Habitations	<p>Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elles se rattachent et s'implanter à une distance de 25 mètres maximum de celle-ci (en tout point de la construction principale).</p> <p>Les abris de jardins doivent se situer dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.</p>
	Autres destinations	Cf. Dispositions générales.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Toutes destinations	Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Emprise au sol	Habitations	<p><u>Emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol, dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Surface de plancher :</u></p> <p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à 40 m² de surface de plancher supplémentaire.</p>
	Abris de jardin	<p>L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² d'emprise au sol.</p>
	Exploitations agricoles ou forestières	<p>Les extensions sont limitées à 40 % d'emprise au sol supplémentaire, calculé par rapport à l'ensemble des bâtiments de l'exploitation sur l'unité foncière.</p>
	Abris pour animaux	<p>Les abris pour animaux ne pourront pas excéder 30 m² d'emprise au sol par unité foncière.</p>
	Activités	<p>Les extensions sont limitées à 40 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi, de la construction à laquelle elles se rattachent.</p>
	Equipements démontables	<p>L'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface de plancher.</p>
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.</p>

Hauteur	Habitations	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois</i>, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</p>
	Exploitations agricoles ou forestières	La hauteur des extensions à vocation agricole ne pourra pas dépasser celle, au point le plus haut, de la construction à laquelle elle se rattache.
	Commerces et équipements de service, Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<p>La hauteur d'une construction ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.</p> <p>La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.</p>
	Abris de jardin	Cf. Dispositions générales.
	Equipements démontables et installations en lien avec la vocation du secteur	La hauteur d'une construction ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	La hauteur d'une construction ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.
	Aménagements et installations autorisés en Ng	Les aménagements autorisés ne devront pas dépasser 7 mètres au point le plus élevé.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs	Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.	
Murs	Cf. Dispositions générales.	
Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales.	
Toiture	Cf. Dispositions générales.	
Ouvertures et menuiseries	Cf. Dispositions générales.	
Clôtures	Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies d'essences locales (liste en annexe), éventuellement doublées d'un grillage. Des exceptions peuvent être établies pour des raisons de sécurité dûment justifiées. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.	
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Toutes les destinations	Cf. Dispositions générales
Dépôts, citernes et stockage	Toutes les destinations	Cf. Dispositions générales
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales.	

SECTION C. STATIONNEMENT

Toutes destinations	<p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements</u> (changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage) :</p> <p>Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé.</p> <p><u>Pour le commerce de détail:</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none">- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 100 m² de surface de plancher. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un commerce de détail.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
----------------------------	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.