

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
SOUVIGNARGUES

Approbation  
mars 2020

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère de la zone N

La zone N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **sous-secteur Nstep** afin de reconnaître l'emplacement des stations d'épurations du village et du hameau.

La zone N est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone N est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

La zone N est concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 3) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et les annexes de la construction, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Pour les constructions à usage d'habitation supérieures à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette extension doit être réalisée de manière continue par rapport au bâtiment principal, en une seule fois, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension (existant + extensions).
  - Pour les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et de respecter une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> par

annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine). Le bassin des piscines est autorisé dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

- Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon maximal de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
- L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE N 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

## 2 – Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

## 3 – Assainissement - Eaux pluviales

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## 4 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la RD22,
- 15 mètres depuis l'axe des RD 103 et RD107

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

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

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

Les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine). Le bassin des piscines est limité à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.  
La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### **1. Adaptation au terrain**

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

### **2. Aspect des constructions**

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

### **3. Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

### **4. Matériaux**

Les matériaux de couverture, de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

### **5. Façade**

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les bardages métalliques sont interdits. Les bardages bois sont autorisés.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

### **6. Toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les couvertures en tôle sont proscrites.

### **7. Percements**

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer les façades sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

### **8. Clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits,
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC sont interdits.

Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et des valats.

#### 9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Le grand éolien est interdit.

#### **ARTICLE N 12 – Stationnement**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations**

Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté afin de limiter les impacts sur le paysage.

Des plantations sous forme de haies, d'essences locales et de préférence plurispécifiques, sont préconisées.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

#### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

#### **ARTICLE N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.