



Commune de Saint Germain-Laxis

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4 : REGLEMENT DE LA ZONE N MODIFIE



Vu pour être annexé à la délibération du :

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 077-217704105-20231129-2023_22-DE

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : le parc du château. Cette zone ne peut accueillir de constructions sauf pour les maisons forestières.

La **zone Na** correspond aux constructions existantes en zone naturelle. Les possibilités de construction sont réduites à des extensions modérées : le hameau de Pouilly-Gallerand fait partie de la zone Na.

La **zone Nb** correspond à la station d'épuration. Seules les extensions et les annexes liées à cet équipement sont autorisées.

La **zone NL** correspond au terrain de sport et à son extension prévue. Seuls les aménagements de loisirs et les constructions légères de loisirs sont autorisés.

La **zone Npv** correspond au projet de centrale photovoltaïque. Seuls les aménagements et les constructions nécessaires à cette activité sont autorisés.

DESTINATION DE LA ZONE

Permettre une protection des secteurs naturels en zone N.

Permettre une évolution du bâti existant en zone Na.

Permettre une évolution de la station d'épuration en zone Nb.

Reconnaître l'existant et la vocation de loisirs en zone NL.

Permettre la réalisation du projet de centrale photovoltaïque en zone Npv

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N et la zone Npv :

Toutes les constructions neuves à l'exception de celles énoncées à l'article N2.

Dans la zone Na :

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone N.

En matière de constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions principales nouvelles à usage d'habitation ou de tout autre usage.

Dans la zone Nb :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Toute activité, construction, aménagement ou stockage et dépôt qui sont incompatibles avec l'activité de la station d'épuration présente sur le site.

Dans la zone NL :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Toute activité, construction, aménagement ou stockage et dépôt qui sont incompatibles avec l'activité de loisirs présente sur le site.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- **d'une bonne intégration dans l'environnement ;**
- **du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.**

Dans la zone N :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles (voir article A2 – 1) et forestières ;
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés ;
- Les installations nécessaires aux services publics ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

Dans la zone Na :

- La reconstruction d'aspect et de **surface de plancher** identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles N 5 à N 14 du présent règlement ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation qui ont pour objectif unique d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la **surface de plancher** des constructions à usage d'habitation qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions qui seront implantées dans la continuité de la construction principale existante ;
- Les extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant ;
- Le changement d'affectation des locaux existants sous réserve qu'il respecte les règles et les normes de salubrité et d'hygiène nécessaires au nouvel usage qu'il en sera fait, ou, qu'il ait pour but d'en améliorer la salubrité et l'hygiène ;
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Dans la zone Nb :

Les aménagements et les constructions et les dépôts ou stockage qui sont liés ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans la zone NL :

- Les aménagements et les constructions et les dépôts ou stockage à vocation de loisirs ;
- Les constructions légères de type vestiaires ou n'excédant pas 20 m² et qui sont liées aux pratiques sportives.

Dans la zone Npv :

Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif. Les installations autorisées en secteur Npv doivent être réversibles et le site doit être remis en état, une fois l'exploitation du site terminée.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans la zone Npv :

Les installations et constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, et notamment en ce qui concerne les principes de desserte.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones N, Na, Nb, Npv et NL :

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones N, Na, Nb, NL et Npv :

Non réglementé.

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

Dans les zones N et Npv :

Les constructions autorisées pourront être à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies de manière à correspondre aux besoins du bâtiment autorisé.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions et les abris de jardins autorisés devront être implantés à une distance de retrait de l'alignement de la voirie au moins égale au retrait de la construction al plus proche de la voirie.
- Les extensions et les abris de jardins autorisés pourront être implantés à l'alignement de la voirie s'ils créent une continuité de façade avec les bâtiments et constructions situés sur les fonds parcellaires mitoyens.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de *surface de plancher* et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones N et Npv :

Les constructions autorisées pourront être en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions pourront être implantées sur au moins une limite séparative si elle est édifée dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).
- Les abris de jardins devront être implantés en retrait des limites séparatives.

Les constructions ne pourront pas être implantées dans une bande de :

- 100 m à compter de l'axe de l'autoroute
- 75 m à compter de l'axe de la RD 471 et de la RD636.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de *surface de plancher* et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Dans les zones N et Npv :

Les constructions autorisées pourront être en retrait les unes des autres.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions devront être édifées dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).
- Les abris de jardins devront être implantés en retrait de toutes les constructions (quel qu'en soit l'usage et la surface habitable ou l'emprise au sol).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de *surface de plancher* et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones N, Nb, NL et Npv :

Non réglementé.

Dans les zones Na :

Les abris de jardins au sens du présent règlement ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones N et Npv :

Non réglementé.

Dans les zones Na, Nb et NL :

La hauteur maximale des extensions sera au moins égale, sinon inférieure, à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage et la surface habitable ou l'emprise au sol).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones N, Na, Nb, NL et Npv :

Non réglementé

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les zones N, Na, Nb, NL et Npv :

Non réglementé

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones N, Na, Nb, NL :

Non réglementé

Dans la zone Npv

Les installations et constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, et notamment du point de vue des aménagements paysagers.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones N, Na, Nb, NL et Npv :

Non réglementé