

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extraits du rapport de présentation :

La zone N est une zone naturelle protégée.

Elle comprend 3 secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :

- le secteur Nh reprenant les constructions existantes situées en zone rurale ; l'activité agricole y est autorisée.
- le secteur Ne lié à l'exploitation d'un centre équestre.
- le secteur Nj réservé aux jardins familiaux.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les clôtures.

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes, sans toutefois augmenter le nombre de logements ni excéder 170 m² de surface hors œuvre nette au total.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

En sus, dans le secteur Ne :

- La création, l'aménagement ou l'extension de bâtiments liés à l'activité équestre, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.

En sus, dans le secteur Nj :

- Les bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m², sous réserve d'être liés aux besoins des jardins familiaux.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Ce recul minimal est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Dans le secteur Ne :

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres des berges du cours d'eau.

Dans le secteur Nj :

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

Dans les secteurs Ne et Nj :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée :

- 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
- 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Dans les secteurs Nj et Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ne et Nj, la hauteur maximale des bâtiments autorisés est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.