

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

Elle peut recevoir des constructions à la condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux sites et milieux naturels, aux paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie et réseaux).

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh reprend les constructions isolées.

Le secteur Nhi est un secteur d'habitat isolé comportant des risques d'inondation.

Le secteur Ni est un secteur à risque d'inondation.

Le secteur NL reprend les espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractère récréatifs, ludiques ou sportifs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

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

- Les constructions, occupations ou aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Dans le secteur NL :

- Les aménagements et constructions à caractère sportif, touristique ou de loisirs, tels que terrains de jeu à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des espaces forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Le stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement léger permettant l'intégration à l'environnement.

Dans le secteur Nh :

- La construction d'annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, dépendances, abris).
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes. L'extension n'aura pas pour but d'augmenter le nombre de logements.
- Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à 3 logements en tout.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Nhi :

- Les extensions (locaux techniques, sanitaires et de loisirs) des constructions existantes dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,

Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :

- les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès aux parcelles ou aux constructions doivent restées manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou constructions principales et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature des sols,
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

EAUX PLUVIALES:

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :
Quant les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

Les façades avant des constructions principales seront édifiées dans les 25 premiers mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou par rapport à l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 25 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines.

L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface au sol est inférieure à 15 m² se fera à la limite d'emprise des voie ou en recul de cinq mètres minimum.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Des modulations peuvent être admises soit en fonction de l'implantation des constructions existantes à proximité ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 4 mètres

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Implantation sur limite séparative :

Toute création ou extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :

- En cas de création, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, l'implantation sur limites séparatives est autorisée;
- En cas d'extension, si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 15 mètres linéaires.

II Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres et jamais être inférieure à 4 mètres

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres.

Le prolongement d'un bâtiment existant qui ne respectent pas cette marge d'isolement est autorisé.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3.5 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique- y compris agricole.

Dans le secteur Nhi, les règles de densité résultent de l'article 2.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique-y compris agricole- ne peut excéder 13 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques.

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

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (rouge, noire ou marron).

Les bâtiments et les équipements techniques, tant par leur architecture que par le choix des matériaux utilisés, seront conçus de manière à en permettre la meilleure intégration possible dans le milieu environnant.

Un accompagnement végétal pourra être imposé pour compléter cette intégration.

Pour les constructions à usage d'habitation

- h) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- i) maçonnerie :
 - La brique pleine de terre cuite naturelle sera à privilégier.
 - En aucun cas la brique ne peut être peinte même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
 - Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des ocres clairs ou de briquettes de parement de même teinte que la brique pleine naturelle.
 - Les teintes vives sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
 - Sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre.

- Les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que les encadrements de port, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.
- j) couverture :
- Les toitures doivent être à deux versants minimum avec ou sans brisis.
 - La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.
 - Les toitures-terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale, ou lorsqu'elles sont peu visibles depuis la rue.
Toutefois, elles pourront être admises pour chacun des modules composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.
 - La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires vernissées ou marron vernissées.
- k) Ouvertures :
- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.
 - Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.
- l) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :
- Les ajouts à usage de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.
 - Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux de finition s'intégrant le milieu environnant ou devront être masqués par une végétation suffisamment occultante.
 - Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduit dans la teinte ocre claire ou végétalisés.
- m) La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètre au-dessus du sol ou de la chaussée.
- n) Clôtures :
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les

murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80m, sauf à être rendus invisibles pour une végétation sur la hauteur supérieure à 80 cm (hauteur maximum 2 mètres).

- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU. Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.
- En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il pourra être réalisé en bois.

Sauf la prescription inscrite en disposition générale, les dispositions particulières ne s'appliquent pas en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Nh et Nhi :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences végétales doivent être régionales.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.