

CHAPITRE 8 : ZONE N

ZONE NATURELLE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- les constructions et installations à usage d'habitation, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts, de dépôts de matériaux et d'engins de toute nature,
- les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ou de stationnement de caravanes,
- dans les espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le secteur NI,

- Les installations classées

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes électriques ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis que s'ils sont liés aux activités agricoles, hydrauliques ou forestières et nécessaires aux constructions et installations non interdites,
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans la zone NI, sont admis l'aménagement des aires de jeux et de détente, les équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- a) 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes
- b) 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires
- c) 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales
- d) 10 m de l'alignement en bordure des routes départementales
- e) 6 m de l'alignement en bordure des autres voies

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions est limitée à 4,70 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les nouveaux aménagements doivent être compatibles au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin »..

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espace Boisé Classé

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, sur une largeur de un à deux mètres, de préférence avec des arbustes d'essences régionales, dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Pour les espaces paysagers ou les boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme les plantations supprimées seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet