

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe notamment la vallée sèche de la Renarde et les principaux boisements présents sur le territoire communal.

Le secteur Nj englobe les jardins situés aux abords de la zone urbaine.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

La commune est concernée par un **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone hors secteur Nj, sont autorisés sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes d'une hauteur totale ne dépassant pas 12 m.

Dans le secteur Nj, seules sont autorisées :

- les constructions annexes aux constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 12 m²

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour y réaliser les constructions autorisées, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur l'unité foncière et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions et installations seront implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements à vocation de service public,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 4,5 m.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- les constructions à destination d'équipements à vocation de service public

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

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 ».

Dans le secteur Nj, les bâtiments annexes à l'habitation seront réalisés en bois ou matériau d'aspect similaire au bois, ou réalisés en maçonnerie puis enduits.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.