

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF). Elle concerne également des habitations situées dans des secteurs sensibles.

Elle comprend un secteur Na lié aux activités artisanales et ou commerciales existantes.

Elle comprend un secteur (cs) qui désigne les parties de la zone concernée par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

1- Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- La rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants destinés à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- Les extensions des maisons et bâtiments existants, en une fois ou plusieurs fois, sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol au total.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux et à l'usage des infrastructures (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Dans le secteur Na, seuls les constructions et installations liées aux activités artisanales et ou commerciales existantes sont autorisées.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

N-3 ACCES ET VOIRIE

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 voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils sont tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...

4. Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Dans le secteur Na, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la construction doit observer un recul d'au moins 6 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 3 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne devra pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

Dans le secteur Na, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

N-9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, les emprises bâties ne dépasseront pas 50% de la surface du terrain.

N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les annexes et les extensions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal. **Dans le secteur Na**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres (faîtage ou acrotère).

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature doit être respectée.

1-Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

2-Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3-Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

4-Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées. Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

5-Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

N-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) doivent être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) doivent être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

Toute construction doit être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Na, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

ANNEXE 1

TEXTES ET ARTICLES

* **Article R 111-2 :**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

* **Article R 111-4 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

* **Article R 111-15 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

* **Article R 111-21 :**

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, leur architecture, 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.

* **Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.