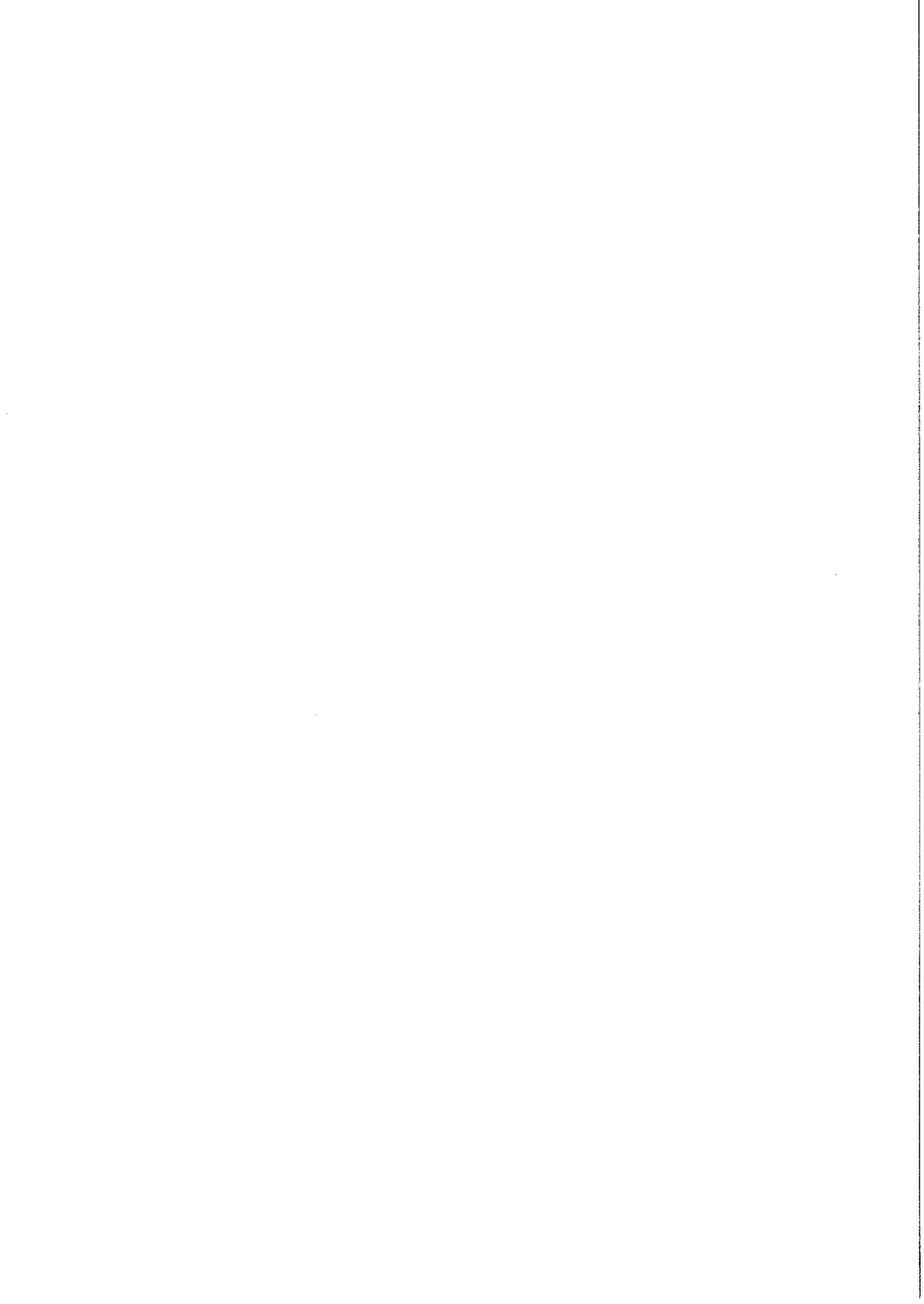

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Les zones N sont partiellement concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrains et par le Plan de Prévention des Risques naturels Inondations qui peuvent limiter la constructibilité des terrains.

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol Interdites

1.1 - Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles destinées à ceinturer les équipements et ouvrages d'utilité publique.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et R. 442-5 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Sont interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- dans le secteur Na, sont autorisés :
 - les équipements collectifs ou d'intérêt général de type : pylône, candélabre, éolienne, antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
 - les constructions de 20 m² de surface de plancher maximum, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- dans le secteur Nb, sont autorisés les équipements de sports et loisirs à condition de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles,
- dans le secteur Nc, sont autorisés :
 - les équipements de sports et de loisirs, les aires de jeux et de sports en plein air, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement, à la condition d'avoir une surface de plancher de 20 m² maximum chacune et d'être démontable et transportable,
 - les constructions nouvelles d'une emprise au sol de 20 m² de surface de plancher maximum, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente (type abri de jardins ou cabane),
 - les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances des habitations préexistantes, dont l'emprise au sol sera limitée par unité foncière à 30 % de surface de plancher supplémentaire,
 - les équipements collectifs ou d'intérêt général de type (pylône, candélabre, éolienne, antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,...),
 - les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aménagements d'infrastructures viaires (voies de circulation visant à accéder aux constructions nouvelles, plateformes de retournement et aires de stationnement).
- dans le secteur Nd, sont autorisées les constructions à usage agricole,
- dans le secteur Ne, sont autorisées les constructions à usage tertiaire et leurs dépendances,
- dans le secteur Nf, sont autorisés :
 - les équipements collectifs ou d'intérêt général de type : pylône, candélabre, éolienne, antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
 - les extensions et constructions nouvelles d'une emprise au sol de 20 m² maximum à condition d'être édifiées sur une unité foncière déjà bâtie à la date du 27 juillet 2000,
 - les surélévations de constructions existantes,

- les constructions de 20 m² de surface de plancher maximum.
Le premier niveau aménagé de toute nouvelle construction sera implantée au-dessus de la cote de crue centennale. En conséquence, les niveaux situés sous cette cote seront réputés non aménageables et non habitables.
- dans le secteur Ng, sont autorisés :
- les équipements collectifs ou d'intérêt général de type : pylône, candélabre, éolienne, antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, usine de potabilisation,
 - les extensions et constructions nouvelles d'une emprise au sol de 20 m² maximum à condition d'être édifiées sur une unité foncière déjà bâtie à la date du 27 juillet 2000,
 - les surélévations de constructions existantes,
 - les constructions de 20 m² de surface de plancher maximum,
 - les terrains de camping, les aires de jeux et de sports en plein air et les constructions nécessaires à leur fonctionnement à la condition d'avoir une surface hors œuvre brute de 20 m² maximum chacune et d'être démontable et transportable.
Le premier niveau aménagé de toute nouvelle construction fixe sera implantée au-dessus de la cote de crue centennale. En conséquence, les niveaux situés sous cette cote seront réputés non aménageables et non habitables.
- dans le secteur Nh, sont autorisés :
- les équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - les constructions à usage d'activités,
 - les constructions d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des installations.
- dans le secteur Ni, sont autorisées :
- les installations et travaux liés à l'exploitation des matériaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique, à moins que son propriétaire ne produise un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin ou voie privée.
- Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès automobile sera limité et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie sur laquelle débouchent les accès.
- Lorsque le terrain est riverain 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 accès particuliers sur la RD 331 sont interdits.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie

- À l'extrémité des voies en impasse, un espace doit être aménagé afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Si la voirie a une longueur supérieure à 40 mètres, il doit y être aménagée une sur largeur permettant le croisement des véhicules.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

- Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée à ce réseau.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions à usage de stationnement et annexes de faible ampleur.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs permettant de l'alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant, captage, forage...) dans la limite de la réglementation existante.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou si le débit du réseau est insuffisant, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'au moins 120 m³ dans un rayon de 400 m s'il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services de lutte contre l'incendie.

4.2 - Eaux usées et eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation existante. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages d'utilité publique.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être réalisés en souterrain pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, lorsque ces réseaux sont déjà enterrés, sauf impossibilité technique.
- Les lignes de distribution d'énergie, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Le long des voies automobiles publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 – Cette prescription n'est pas applicable aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux postes de transformation électriques, aux transformations et extensions des constructions existantes à la date de révision du PLU.

6.3 – Les règles précédemment énoncées ne s'appliquent pas au secteur Nc.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives7.1 – Dans tous les secteurs sauf les secteurs Nf et Nc

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 – Dans les secteurs Nf et Nc

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux limites séparatives.

7.3 – Retrait par rapport aux boisements

Hormis les constructions liées à l'exploitation forestière ou à la pratique des loisirs liés à la forêt, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions sauf pour les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances des habitations préexistantes dans la zone Nc, dont l'emprise au sol sera limitée par unité foncière à 30 % de surface de plancher supplémentaire.

Article N 10 : Hauteur des constructions10.1 – Dans toutes les zones N à l'exception des zones Nc, Nd, Nh, Ni

La hauteur des constructions, calculée à partir du niveau du sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages ponctuels de superstructure tels que les cheminées, les clochers et les ouvrages techniques divers.

Dans la limite de la hauteur préexistante au faîtage, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU.

10.2 – Dans la zone Nc

La hauteur absolue des extensions des constructions existantes et des dépendances ne dépassera pas 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, cages d'ascenseurs, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

La hauteur des constructions à destination de stationnement de véhicules, d'abris de jardin et de dépendances n'excédera pas 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à l'égout de toiture.

10.3 – Dans les zones Nd, Ni et Nh

Pas de prescription.

10.4 – Dans la zone Ng

La hauteur absolue des constructions à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt général ne dépassera pas 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation.

Article N 11 : Aspect extérieur

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 N 12 : Stationnement des véhicules

12.1 – En dehors du secteur Nc, des places de stationnement réservées aux véhicules doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement,
- Construction à usage d'activités : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 400 m² de surface de plancher, le nombre d'emplacements résultant de ce calcul pourra être modifié pour tenir compte des particularités de l'opération,
- Pour les constructions à usage autre que d'habitat, une aire de stationnement, dont la capacité est déterminée en fonction de la taille de l'immeuble et de sa vocation, doit être aménagée pour les véhicules à deux roues.

Cependant, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m² (bureaux, services), les équipements publics, les édifices recevant du public, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, il sera procédé à un examen au cas par cas.

12.2 – Dans le secteur Nc, des aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans le quartier des Milleries peuvent être créées, dans la limite d'une zone périphérique de 30 mètres de largeur en pourtour de la zone constructible UD voisine.

12.3 – La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 – À l'exception des secteurs Nh, Nc et Ni, les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place de stationnement.

13.3 – Les éléments paysagers repérés au plan  (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...), en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.4 – L'implantation des constructions et aménagements sera étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescriptions.

SECTION 4 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescriptions.