

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend aussi les constructions isolées en zone naturelle.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nj, correspondant aux parcs et jardins
- NI, correspondant aux sites dédiés aux loisirs

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La ligne ferroviaire 752 fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans le secteur affecté par le bruit (identifié par une trame au document graphique), défini par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.
- La zone N est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toute nouvelle implantation de constructions à usage d'habitation

- Les nouvelles constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Terrain de camping
- Carrières
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Activités industrielles
- Exploitations agricoles
- Entrepôts
- Les affouillements et les exhaussements de sols sauf ceux autorisés en article 2

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments y compris les annexes, et l'assèchement dans tout secteur concerné par une zone humide identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et repérée au document graphique.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les abris pour les animaux d'une superficie inférieure à 20 m² ouverts sur au moins une face
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et ne créant pas plus de 3 logements, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension
- Les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'artisanat, de bureaux et de commerces et ne créant pas plus de 3 logements pour la fonction d'habitation ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions nécessaires à l'activité forestière hors de la trame zone humide identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- La création de mares.

L'impact sur l'environnement des aménagements et constructions admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site. Ils ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur Nj

Seuls sont autorisés, les abris de jardin et constructions légères de moins de 20 m².

Dans le secteur NI

Une partie de la zone NI est soumise au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur « de la zone artisanale des Prés du Bourg » (terrain de tennis).

En zone NI, seuls sont autorisés :

- les aménagements et constructions légères liés à la fonction de parc public, d'aire de loisirs et plan d'eau.
- les stationnements dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur de la zone artisanale des Prés du Bourg.

ARTICLE N3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé en secteurs Nj et NI.

Dans le secteur N

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration sont autorisées :
 - la récupération et la réutilisation pour des usages non domestiques
 - ou l'évacuation vers le milieu naturel de préférence ou, en cas d'impossibilité, vers le réseau public s'il existe, sous réserve de l'accord de la collectivité.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En zones Nj, Nl, non réglementé

En zone N :

Les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes, et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant présentant un retrait inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage hormis pour les annexes à l'habitation où elle est mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9 mètres au faitage
- 3.50 mètres à l'égout du toit pour les annexes à l'habitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs Nj et NI, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.50 mètres.

ARTICLE N11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- les teintes des façades rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites ; les aspects ne devront pas être brillants.

- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.

En zone Nj et NI, l'aspect des façades des abris nécessaires à l'activité de jardinage n'est pas réglementé.

4. Les clôtures

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions de ce paragraphe 4.

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre doublée éventuellement d'une haie d'essences locales.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE N12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des établissements.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les chambres d'hôtes et gîtes ruraux, une place par chambre,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas

2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. »

Boisements et haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les boisements et haies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Pour les plantations de peupleraies, la coupe d'une surface de 100% de la parcelle cadastrale est autorisée à condition d'assurer une replantation du boisement, en privilégiant des essences adaptées au terrain.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

**ARTICLE N16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé