

ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

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

Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 La suppression totale ou partielle des mares et de leurs abords en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ZONE N

- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

ZONE N

Article N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

5.1 Pas de prescriptions

ZONE N

Article N 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d’emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite séparative
 - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 3m.
- 7.2. Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article N 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Article N 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ZONE N

Éléments protégés au titre de la loi paysage

11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

Adaptation au sol

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
- Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article N 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

ZONE N

- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières