

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Np : Secteur naturel boisé et non boisé à préserver et inclus dans une zone de protection de la ZPPAUP
- Nip : Secteur naturel boisé et non boisé à préserver et inclus dans une zone de protection de la ZPPAUP soumis aux risques d'inondation
- Nipv : Secteur naturel boisé et non boisé à préserver et inclus dans une zone de protection de la ZPPAUP soumis aux risques d'inondation et pouvant contenir des vestiges archéologiques
- Npgdv : Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage
- Nh : Secteur de hameaux existant dans les espaces naturels et à préserver
- Nhp : Secteur de hameaux existant dans les espaces naturels et à préserver inclus dans une zone de protection de la ZPPAUP
- NLp : Secteur naturel à vocation de loisirs et inclus dans une zone de protection de la ZPPAUP

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L

441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3°) La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II – Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

I. Les constructions

Dans toutes les zones

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural,
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière**, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural,
- **les constructions à usage d'habitation** nécessaires à l'exploitation agricole à condition de n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante et à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 150m des bâtiments existants

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- l'extension limitée des bâtiments existants
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris et piscines.

Dans le secteur Npgdv

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Nh

- **les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes**, sont admises conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- ☞ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- ☞ qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- ☞ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les secteurs NL et NLp

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'accueil "petite enfance", aux activités sportives, de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- ☞ les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
- ☞ les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris et piscines.
- ☞ les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation.

II. Les installations

- **les affouillements et exhaussements du sol**, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient destinés :

- ☞ aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- ☞ à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Dans les secteurs NL et NLp

- ☞ les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

III. Les camping et stationnement de caravanes

Dans les secteurs NL et NLp

- ☞ les terrains de camping et de stationnement des caravanes, ainsi que les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration.

Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe 1 du document "doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 (situé en annexe du dossier de PLU)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et pour toutes les dispositions du règlement de cette zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Ces voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque ces voies desservent une habitation, elles doivent avoir une largeur de chaussée égale ou supérieure à 3 mètres.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale classée à grande circulation,
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce uniquement pour des raisons de sécurité sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Après avoir exploité au maximum les possibilités de récupération, les eaux de pluie seront infiltrées sur le terrain.

3 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome,

conformément aux dispositifs de l'article N4, doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 – Le long des voies classées "à grande circulation" :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la voie.

2 – Le long des autres voies départementales :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction ou lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver.

3 – Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

4 – Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

a) Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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 3 mètres.

Toutefois, les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure soit 2m de la limite séparative.

b) Dispositions particulières :

Des implantations en limites séparatives pourront être autorisées dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises à condition que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,

Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe précédent.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, il est fixé une distance minimale de 8 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Npgdv : 30%
- Nh, Nhp : 20%
- NLp : 25%

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou le sommet du bâtiment,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 niveaux, R+1

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Il sera fait référence en particulier aux dispositions des règles architecturales de la Z.P.P.A.U.P.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Dans les secteurs NL et NLp, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.