

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N

Sont autorisées les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes aux règles parasismiques et notamment la norme PS92.

Dans l'ensemble de la zone N :

Sont admis sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à condition que celles-ci ne représentent pas une augmentation supérieure à 50 m² ou à 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du PLU.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants à condition que les accès soient possibles.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient liés à des occupations et utilisations autorisées.
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- Les équipements liés à l'aménagement d'aires de stationnement et d'aires de repos à condition qu'elles soient destinés et ouvertes à l'accueil du public.
- Les constructions et installations (y compris les maisons forestières) à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les reconstructions après sinistre à condition qu'elles soient réalisées dans les deux ans suivant le sinistre et qu'elles présentent un volume et des aspects comparables à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU.
- Les abris pour animaux à condition qu'un des côtés soit ouvert et qu'ils respectent les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à moins de 100 m de celle-ci.
- Les annexes non habitées de constructions existantes à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à moins de 100 m de celle-ci.

Dans le secteur Nh

Sont admises, en plus des dispositions prévues dans la zone N, les constructions à usage d'habitation ou d'accueil touristique à condition qu'elles soient conformes aux articles N3 à N14.



Dans les zones humides délimitées sur les documents graphiques

Sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes à condition que celles-ci ne représentent pas une augmentation supérieure à 50 m² ou à 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du PLU.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants à condition que les accès soient possibles.
- Les reconstructions après sinistre autre qu'inondation à condition qu'elles soient réalisées dans les deux ans suivant le sinistre et qu'elles présentent un volume et des aspects comparables à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

Les conditions d'accès et de voirie doivent être compatibles avec les dispositions prévues par l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme et notamment respecter les règles suivantes.

1 - ACCES

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

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

2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée :

- soit au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux, entériné par le conseil municipal ;



- soit par captage-forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2 - EAUX USEES ET PLUVIALES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'une installation autonome de traitement des eaux usées qui doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement et aux normes en vigueur.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux sur la parcelle devront être réalisés en étant adapté à l'opération envisagée et conforme à la réglementation en vigueur.

3 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation principale ou d'habitat touristique comprenant au moins 3 logements devront comporter une aire pour recevoir les conteneurs à déchets. Cette aire devra être intégrée à son site en respectant le caractère de la zone.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

La taille minimale de l'unité foncière recevant une nouvelle construction à usage d'habitation doit permettre la mise en place d'une installation autonome de traitement des eaux usées.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des constructions par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures est fixé à 10 mètres.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les aménagements ou extensions ou modifications d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'équipements d'intérêt public ;
- en cas de contrainte majeure justifiée (relief par exemple).

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour les extensions ou modifications d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Aucune construction – autre que les maisons forestières et/ou toutes les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt – ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des lisières des massifs boisés.



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

1 – REGLE GENERALES

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 15% de la superficie de l'ilot de propriété.

2 – CAS PARTICULIERS

L'emprise au sol maximale des annexes non habitées est fixée à 20 m².

L'emprise au sol maximale des piscines et des abris pour animaux est fixée à 50 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale ;
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable,...).

Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Dans le secteur Nh

1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2 - TOITURES

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faitage principal à deux pans,
- avoir des pentes entre 20° et 35°,
- être de couleur rouge vieillie ou brun

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture, le nombre de pans et la couleur peuvent être différents pour :

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'édifices du culte ;
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes,...) ;
- les toitures végétalisées ;
- les extensions ou aménagements de bâtiments existants,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.

Les annexes accolées ou non au bâtiment principal peuvent avoir un angle de toiture différent des dispositions de cet article

3 - FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les parpaings ne devront pas être laissés et visibles bruts.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'implantation des paraboles en façade sur rue est interdite.

4 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, des grilles ou tout autre dispositif à claire voie sur mur bahut ou non sans que la hauteur totale mesurée à partir de la voie ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.



Article N13 : Espaces libres et plantations

1 – OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus régulièrement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

2 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions ont pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable expresse toute coupe et abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dans le secteur Nh

COS = 0,2