

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et aux secteurs Nazp, Nb, Nc, Nh, Nhzp, Ns, Nszp, Nt, Ntzip et Nzp

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de site et de paysage.

Elle est inscrite partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle comprend, par exemple...

- le secteur Nazp (ZPPAUP) affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Le secteur Nc correspondant à l'emprise des carrières,
- Les secteurs Nh et Nhzp (ZPPAUP°), secteurs naturels occupés par des constructions isolées,
- Les secteurs Ns et Nszp (ZPPAUP), secteurs naturel d'équipements
- Les secteurs Nt et Ntzip (ZPPAUP), destinés aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,
- Les secteurs Nzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP

Ces secteurs sont créés en application des articles R.128-8 et R.128-9 du Code de l'Urbanisme :

- o « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».
- o « Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

RAPPELS

Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009, en secteurs Nindicés :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites,

- o les constructions nouvelles, sauf les constructions liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général, et les constructions soumises à des conditions particulières (article N 2),



ZONE

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols, sauf en Nc
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf en secteur Nazp
- les parcs résidentiels de loisirs sauf en secteur Na,
- les bâtiments à usage agricole, sauf l'extension des bâtiments existants,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les pylônes, les mats, les antennes (sauf en secteurs Nc),
- les éoliennes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteur Ns,

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzo les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

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

Pour toute la zone N et ses secteurs, si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- . la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leur annexes.

Dans le secteur Nh :

si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- L'adaptation, le changement de destination des bâtiments existants
- l'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- la construction destinée à l'habitation et les annexes.

Dans le secteur Nt :

- les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités de plein-air,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports.
- les aires de stationnement ouvertes au public prévues
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les aires naturelles de camping.
- Les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles, de plein air ou de loisirs.
- Les constructions à usage commercial et de services liées à l'activité de la zone.
- Les constructions à usage hôtelier liées à l'activité de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des équipements de la zone.
- les logements, les commerces liés aux équipements, s'ils accompagnent l'équipement dans la même construction ou dans son unité foncière
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

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

I – ACCES :

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.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ZONE N



II – VOIRIE :

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

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

o I – EAU :

- o Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- o A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

II – ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES :

L'assainissement autonome est admis s'il n'existe pas de possibilité de se raccorder à un réseau public au droit de la parcelle.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur Nh.

En secteurs Nh et Nhzp, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ZONE N



1 - En bordure des Routes Départementales les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies, sauf :

- le long de la RD 922 où les constructions doivent être édifiées à au moins 25m de l'axe de la voie, hors agglomération,

- En zone N, sauf en secteurs Nazp, Nc, Nh, Nhzp, Nt et Ntzip, en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe.

En secteurs Nazp, Nc, Nh, Nhzp, Nt et Ntzip, Il est fixé un recul, par rapport aux voies et emprises publiques, pour,

- o le secteur Nazp, 10,00 m
- o Le secteur Nc 15,00m
- o Les secteurs Nh et Nhzp, à l'alignement ou au-delà de 5,00 m
- o Les secteurs Ns et Nszip, les secteurs Nt et Ntzip, à l'alignement ou au-delà de 5,00 m

Lorsque le projet jouxte une construction en bon état, l'implantation sur le même alignement que la construction existante peut être autorisée.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle en zone N, sauf pour les secteurs Nazp, Nc, Ns, Nh, Nhzp, Nt, Ntzip en application de l'article R.128-9 du Code de l'Urbanisme :

L'emprise au sol maximale est :

- o le secteur Nazp : 0,05 de l'unité foncière
- o Le secteur Nc : 0,05 de l'unité foncière
- o Les secteurs Nh, Nhzp : 0,30 de l'unité foncière
- o Les secteurs Ns et Nszip, les secteurs Nt, Ntzip : 0.30 de l'unité foncière



ZONE N

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle en zone N, sauf pour les secteurs en application de l'article R.128-9 du Code de l'Urbanisme :

- . le secteur Nazp,
la hauteur des constructions destinées au logement est limitée à 3,00m à l'égout de toiture ; et à 6,00 m pour les équipements ; une hauteur supérieure peut être autorisée pour les installations ponctuelle destinées aux activités ludiques et sportives.
- . Le secteur Nc ,
la hauteur des constructions destinées au logement est limitée à 3,00m à l'égout de toiture ; les installations techniques ne doivent pas excéder 12,00m
- . Les secteurs Nh et Nhzp ,
la hauteur des constructions est limitée à 6,00m à l'égout de toiture.
- . Les secteurs Ns et Nszp ,
la hauteur des constructions est limitée à 3,00m à l'égout de toiture.
- . Les secteurs Nt et Ntzip ,
la hauteur des constructions destinées au logement est limitée à 6,00m à l'égout

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux comptables avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 – TOITURE :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée.

La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzip les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

2 – APPAREILS DE MURS ET ENDUITS :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzip les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

3 – MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzip les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).



ZONE

4- BATIMENTS AGRICOLES :

Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte brun foncé.

Il est recommandé la teinte foncée pour les silos. Le blanc est interdit.

La couverture en plaques autoportantes ondulées de ton ardoise est autorisée.

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzo les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

5 - ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert à denticules pour les haies), sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

En outre dans les secteurs Nazp, Nzp, Nhzp, Nszp, Ntzo les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

ZONE



ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).)

Il n'est pas fixé de règles



ZONE N