

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Le secteur Nh correspondant aux habitations isolées dont l'aménagement est autorisé sous conditions.
- Le secteur Ni correspondant à un secteur pouvant accueillir des équipements collectifs de loisirs ou sportifs de plein air, ainsi que les petits bâtiments annexes qui peuvent y être liés

Dans les secteurs concernés par l'aléa d'inondation, les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers habitables soient situés au niveau des plus hautes eaux connues.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

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

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- en cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie
- la réalisation des équipements d'infrastructure (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, poste de transformation...)

Les bâtiments d'abri pour animaux à condition de ne pas dépasser 25 m² d'emprise au sol.

Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels et des paysages (cabanes pour les associations de chasse par exemple).

2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Toutefois dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées, des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Celle-ci ne devront pas permettre la création de nouveaux logements.
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants)
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m²

Toutefois dans le secteur NI sont aussi autorisés :

- les aménagements et occupation du sol liées et nécessaires à des équipements collectifs de loisirs ou sportifs de plein air ainsi que les petits bâtiments annexes qui peuvent y être liés (vestiaires, sanitaires, rangement de matériel...)

« De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7° ou de nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments . »

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de discontinuer.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Implantation libre des constructions

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Toutefois, dans le secteur Nh, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...). La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes, ouvertures et aspect de matériaux et couleurs de l'existant.

1) Toitures

- La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 35 % et 45 %. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures à 20 m².
- Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.
- Ne sont autorisées que les fenêtres de toits intégrées à la pente du toit et dans le cas de toitures présentant des pentes fortes, les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.

- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 20 m², ou pour des bâtiments s'appuyant sur un mur existant.

- Les croupes sont autorisées.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces règles peuvent ne pas être respectées dans le cas de véranda couverte en produit verrier

2) Façades

- La couleur des enduits sera conforme au nuancier annexé au présent compte-rendu.

- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs et ceux qui noircissent ou un aspect de tôle laquée ou de fibro-ciment à condition de rester dans les teintes du nuancier.

- Ces prescriptions pourront ne pas être respectées pour les bâtiments dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

3) Matériaux

- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

4) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière à être en harmonie avec le bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètres.

5) Dispositions différentes

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques à condition que le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre un niveau de performance supérieure au niveau réglementaire ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecturale

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 autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Toutefois dans le secteur Nh, le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation

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

1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
2. 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.
3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15- OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16- OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé