11. ZONE N

11.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 9.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

Les zones N recouvrent des espaces naturels et agronaturels du territoire intercommunal. Elles sont destinées à leur protection 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 l'existence d'une exploitation forestière,*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Les zones N comprennent différentes zones où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

- *Zones N : zones naturelles ou agricoles à protéger pour leur intérêt écologique majeur.*
- *Zones Nj : zones de jardins collectifs.*
- *Zones Nl : zones accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme devant conserver un caractère naturel dominant – Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.*

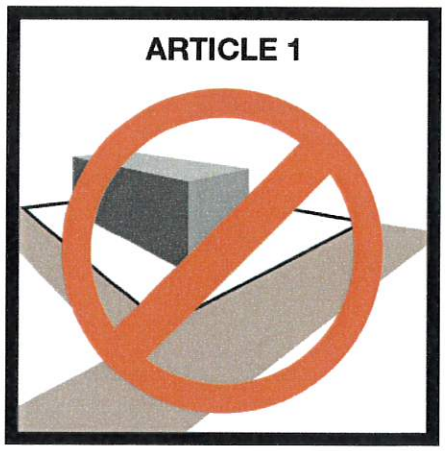
Ces zones peuvent être soumises à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLUi).

Les zones N incluent :

- *Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPRI).*
- *Des zones Natura 2000 soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.*

11.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

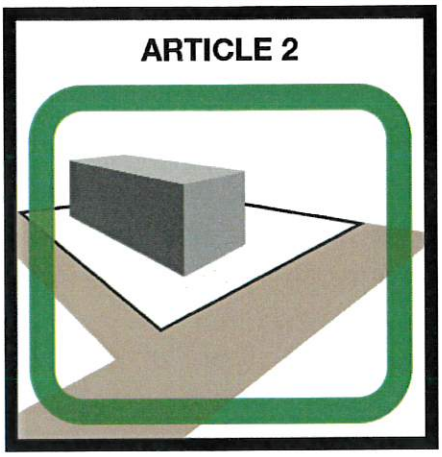


1 – Les installations et constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article N.2 ci-après.

2 – Toute décharge ou dépôts de déchets.

3 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 – Les extensions et les annexes des bâtiments existants à destination d'habitation sous réserve du respect des règles d'implantation et d'emprise au sol fixées ci-après.

2 – Les cultures agricoles relevant de pratiques biologiques ou raisonnées supprimant ou limitant l'utilisation de produits phytosanitaires.

3 – Les jardins collectifs, familiaux ou partagés.

4 – Les affouillements et exhaussements du sol destinés aux seules recherches archéologiques ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.

5 – Les équipements et bâtiments publics d'infrastructures, liés notamment à la desserte publique et au captage des eaux, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.

6 – Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

7 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

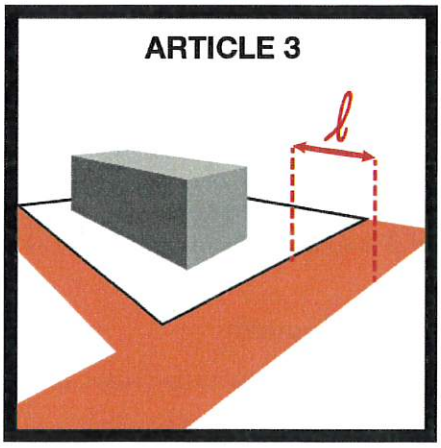
8 – En zone Nj, les constructions légères liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures et les cabanes à outils, les bâtiments d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.

9 – En zone Nl :

- L'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants ainsi que, sous réserve des dispositions prévues par le P.P.R.I, les équipements destinés aux services communs de ces installations,
- Les équipements et bâtiments publics liés aux activités de tourisme et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site,
- Les parcs de stationnement paysagers,
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs,
- L'extension des constructions liées à des activités de loisir existantes et les annexes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.

11.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article N.3 : accès et voirie



1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

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

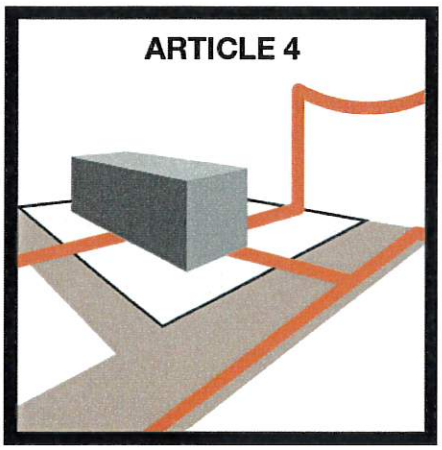
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf si les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

Article N.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones N strictes, toutes les constructions recevant du public devront être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par les services compétents et le gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Chaque construction doit prévoir un système de récupération des eaux de ruissellement des toitures.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservées et bordées de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum deux mètres.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Dans les opérations d'ensemble, des aménagements doivent être réalisés sur le terrain pour garantir la gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif.

Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Communauté de Communes.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

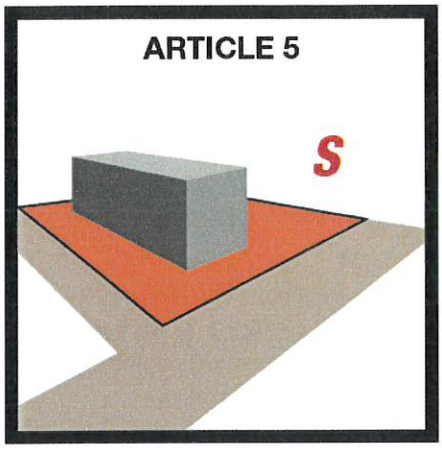
Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

4. Ordures ménagères

Les installations de camping et de caravaning doivent être conçues pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre constitué par un sol étanche facilement lavable. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

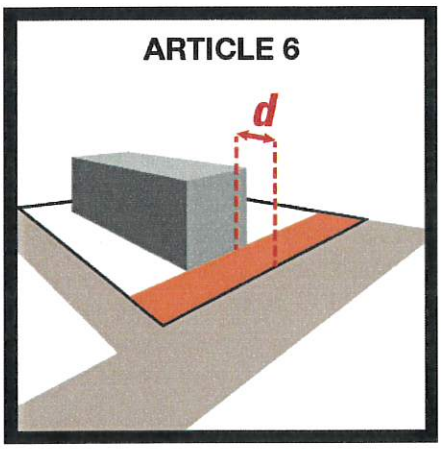
Les déchets verts seront systématiquement compostés.

Article N.5 : caractéristique des terrains



Non réglementé.

Article N.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

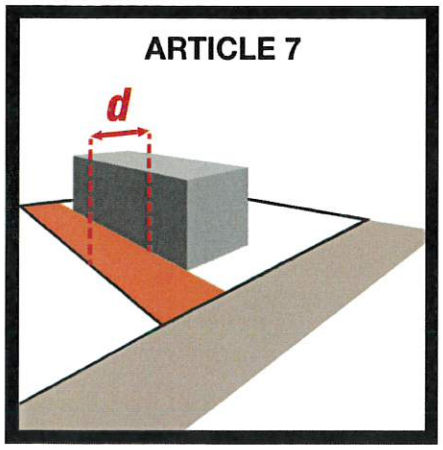
1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En zone Nj, ce retrait minimum est rapporté à 5 mètres.

Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle).
- Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux guérites de gardiennage.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



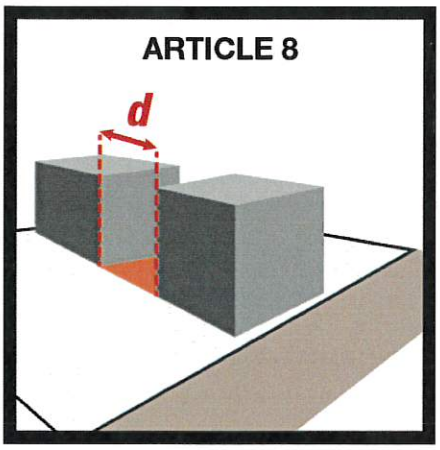
1 – L'implantation des constructions doit être réalisée :

• soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques,

• soit selon un retrait dont la distance devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (soit L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2 – L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

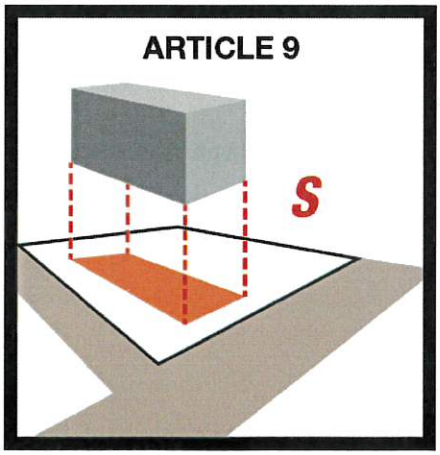


1 – Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

2 – Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.

3 – En zone Nl, les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de la construction principale.

Article N.9 : emprise au sol



L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires à :

- L'exploitation forestière ou agricole ;
- aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.

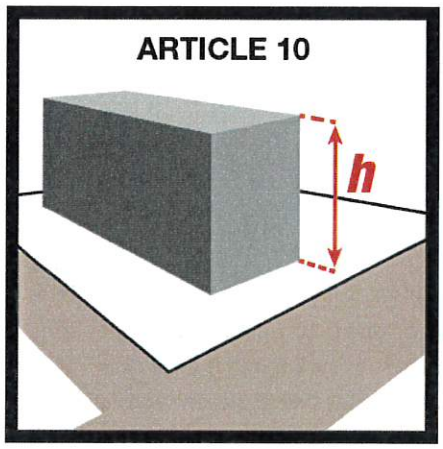
L'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 40% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi avec une limite maximum de 50m².

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'une habitation à destination d'habitation ne doit pas dépasser 50m² d'emprise au sol au total.

En zone Nl : L'extension des constructions liées à des activités de loisir existantes et les annexes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.

En zone Nj : l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 10 m². Pour des abris à usage collectif, cette surface pourra être portée à 30m².

Article N.10 : hauteur maximale des constructions



Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

a) Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

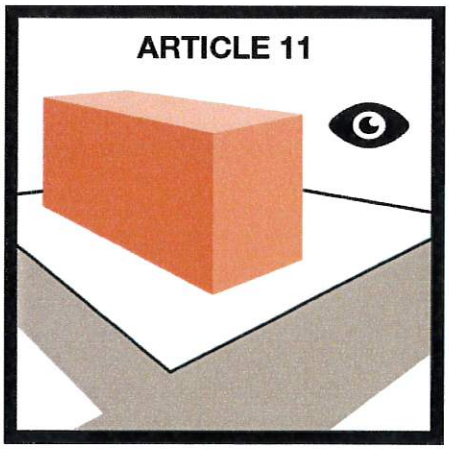
b) Règles particulières

Pour les terrains situés en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

1 – La hauteur de façade des bâtiments ne pourra dépasser 7 mètres.

2 – En secteur Nj, la hauteur de façade des bâtiments ne pourra pas dépasser 2,80 mètres.

Article N.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériels, etc., seront composées avec le bâtiment principal.

1 – ASPECT DES MATERIAUX

Sont interdits les imitations de matériaux tels 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. Les maisons seront construites avec les matériaux de la région.
Les pignons aveugles ou non, les façades latérales ou postérieures d'un bâtiment lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les abris de jardins peuvent être réalisés en bois.

2 – COLORATION

Les enduits seront de teinte claire naturelle et composés de préférence de chaux parfaitement blanche et de sable de rivière. Les menuiseries devront rester en harmonie avec les murs et la toiture ; les teintes seront neutres, claires et discrètes.

3 – TOITURES

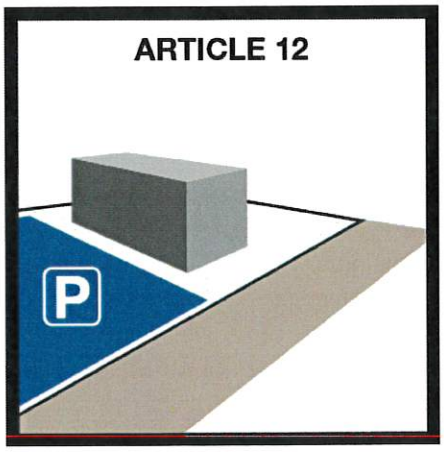
La couverture des constructions principales doit être réalisée en ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module, ou matériaux d'aspect similaire. Cependant, pour les constructions à usage agricole, ainsi que pour les annexes, d'autres matériaux seront admis à condition que leur couleur rappelle celle de l'ardoise ou de la tuile brunie. Pour les vérandas, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Les éléments de superstructures devront être intégrés dès le début dans un projet architectural d'ensemble.

4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. L'emploi de clôtures en panneaux de béton moulé dits décoratifs est interdit.

Article N.12 : stationnement

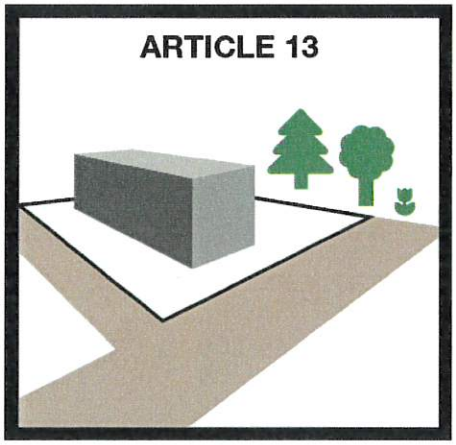


Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone Nl, les places de stationnement des véhicules doivent correspondre, au minimum, aux possibilités d'accueil.

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

Article N.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

2 - Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m^3), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

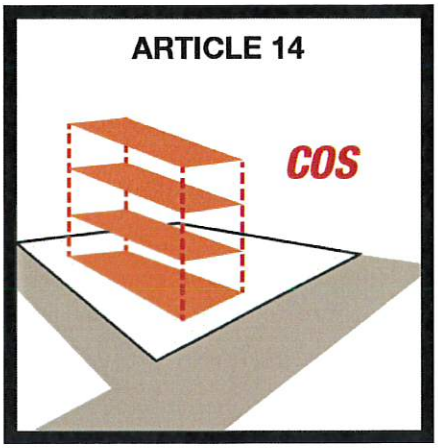
Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m^2 de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

En zone Nl : les aires de stationnement des terrains de camping et de stationnement de caravanes doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par emplacement; les aires de jeux plantées à raison d'un arbre par 100 m^2 ; les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

11.1. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.