

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La **zone N** est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Elle comprend quatre secteurs :

Un secteur Ns correspondant au site de l'étang communal et à un parcours de pêche ;

Un secteur Np correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable

Un secteur Nc correspondant aux cressonnières

Un secteur Nce correspond à un secteur d'activité d'élevage

Un secteur NI correspond à des logements isolés situés au sud de la ville.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

II- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans Le secteur Ns

- les abris de pêche d'une emprise maximale de 12 m² et les équipements publics liés à ce loisir
- un local associatif (halle, auvent, construction ouverte...) d'une emprise maximale de 40 m²
- des locaux sanitaires
-

Dans Le secteur Np

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement de la station de captage de l'eau potable.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticole, activités de pépiniériste, de pépiniériste-paysagiste, (y compris les constructions à usage de bureaux, commerces et services liés aux dites activités), sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992.
- Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R442.2 (alinéa c) du code de l'urbanisme
- Les activités de loisirs liées à l'eau (parcours de pêche), les abris de pêche d'une emprise maximale de 12 m² liés à ce loisir

Dans le secteur Nce :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que l'élevage (y compris les constructions à usage de bureaux, commerces et services liés à cette activité), sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992.

Dans le secteur NI :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface existante à la date d'approbation du PLU et une seule fois.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés.
- Une surface libre de 200 m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

III - Electricité

- Les branchements sur les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, exceptées pour les extensions des constructions existantes.

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Un recul de 15 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer
- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9

Emprise au sol

- L'emprise au sol des abris de pêche ne doit pas excéder 12 m².
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m²
- L'emprise au sol du local associatif (halle, auvent, construction ouverte...) ne doit pas excéder 40 m²
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur
- Pour les abris de pêche, le local associatif, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- La création architecturale à caractère innovant (ordonnancement de la façade, matériaux, volumétrie) est possible, sous réserve qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.
- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les abris de pêche, le local associatif adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Pour les abris de pêche, le local associatif les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

3) Matériaux et couleurs

- Les abris de pêche, le local associatif doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

CLOTURES

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences forestières.

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante: Chénaie-charmaie pour le parties boisées

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.