

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue les sous-secteurs :

- Nh, où certaines constructions sont autorisées.
- Ni, où les conditions d'utilisation du sol sont différentes, en raison du caractère inondable.
- Np, destiné à la construction d'équipements publics.

- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1. les constructions à usage d'habitation exceptées
 - en Nh,
 - pour les constructions à usage d'habitation situées en zone N pour l'agriculteur,
 - pour l'extension des constructions existantes,
 - pour les annexes à l'habitation existante,
 - pour le changement de destination
2. les constructions à usage d'industrie, artisanat, commerces, hébergements hôteliers, entrepôts
3. - les caravanes isolées
4. - les parcs résidentiels de loisirs
5. - les carrières
6. - les lotissements à usage d'activité
7. - les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
8. - les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
9. - les aires de stationnement ouvertes au public, excepté en Np
10. - les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
11. - les terrains de camping ou de caravanage
12. - dans le sous-secteur Ni, pour les constructions visées aux alinéas de 1 à 10 et à usage agricole ou forestier, tout exhaussement du sol est interdit sauf si une étude justifie que sa réalisation améliorera ou ne portera pas atteinte au régime hydraulique de la zone, ainsi que les garages en sous-sol.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –

Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du site :

- La démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique est soumise à autorisation en application de l'article L. 430.1.2.d du Code de l'Urbanisme et peut être admise
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005, dans la limite de 10% de la SHON existante ou 40 m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles s'implantent à 15 m maximum de la construction principale, cette distance pouvant être portée à 50 m pour des conditions techniques ou réglementaires.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- Les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités cynégétiques ou halieutiques uniquement en zone Np
- les constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'agriculture, localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante repérée sur le document graphique présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver, et qui ne sont plus à usage agricole et ne portent pas atteinte aux activités agricoles
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (« à l'identique » signifie que le bâtiment détruit peut être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre.
- les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt général
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes uniquement dans le sous-secteur Nh sous réserve de ne pas excéder une SHON de 250 m² par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone à l'exception des exhaussements dans le secteur Ni.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment des installations nécessitées par l'écoulement des eaux et leur stockage ou la défense incendie
- Les installations et travaux divers (article R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

- SECTION II - CONDITIONS D'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 –

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voirie.

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques pourront être aménagées.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

4-1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Les constructions qui le nécessitent seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement par un système séparatif s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis, avec épuration par le sol ou un dispositif filtrant et élimination ou évacuation vers le milieu naturel. Ce type d'assainissement est conçu conformément aux prescriptions techniques.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles doivent mettre en œuvre les dispositifs individuels de traitement adaptés à la nature quantitative et qualitative des effluents.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Une étude hydraulique devra être faite par le réalisateur de l'opération afin de connaître les incidences de son projet sur les écoulements en aval.

En présence de réseaux non établis ou insuffisants, l'aménageur devra réaliser son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe ou après stockage vers un exutoire.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale est déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

Dans le sous-secteur Nh, en l'absence de réseau d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que :

- sur une unité foncière existante avant l'approbation du PLU d'une superficie minimale de 1500 m²
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 2000 m².

Cette superficie pourra être réduite dans le cas de l'existence d'un Emplacement Réservé (dans la limite de 1800m²)

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

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation.

6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être imposées :

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, à conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limite séparative est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, les constructions ainsi que leurs annexes seront implantées à 20 mètres au moins de ces limites.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ –

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec minimum de 2 m.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée en secteur Nh à 0.20.

De plus, dans le secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 360 m² par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

10-1 RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder 5 m à l'égout et 8 m au faîtage.

10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement et d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, il est possible de :

- prolonger le rampant ou la toiture terrasse jusqu'à l'alignement défini par la façade principale existante ;
- de ramener les façades au nu de la façade principale existante ;

- de réaliser un volume clos ou non dans les limites du volume défini aux deux alinéas précédents ;
 - de nouveaux débords de toiture peuvent être réalisés.
- Pour les équipements collectifs.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone *N*, excepté en secteur *Np*, tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique de la zone,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX

Les couleurs autorisées :

- enduits blancs
- menuiseries extérieures :
 - rouge basque
 - vert basque
 - marron
 - gris anthracite
 - blanc

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

11-2 FACADES ET MURS EXTÉRIEURS

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

11-3 CLÔTURES

TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont proscrits

Les clôtures seront de type agricole. En limite de voie publique, elles pourront être constituées de murs en pierres levées ou de murs-bahuts en pierre ou enduits et peints en blancs.

HAUTEURS

Pour les clôtures à l'alignement des voies, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de clôture.

Leur hauteur est limitée à : 1,50 m

Les clôtures sur la limite séparative ne pourront dépasser 1,50 m, hauteur mesurée à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux ou du trottoir fini, pour les clôtures ajourées et 1,20 lorsqu'il s'agit d'un mur plein.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières (carrefours, intersections...).

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limites séparatives est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, les clôtures implantées sur ces limites arrières seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum. Ces clôtures seront complantées d'une plantation d'isolement à réaliser telle que décrites à l'article 13 et reportées au plan de zonage.

11-4 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et de leurs abords devra faire référence à la palette des essences végétales existantes à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

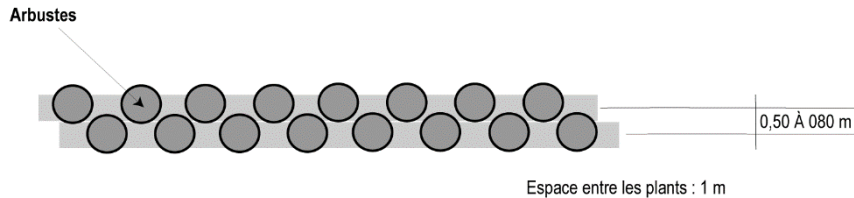
En zone Ne, les aménagements paysagers se feront en correspondance avec le plan paysage du site. Les plantations ne devront pas gêner le fonctionnement hydraulique et hydrologique des bassins, fossés, canaux, et ne pas empêcher le passage des engins effectuant l'entretien des fossés.

En zone Nh, pour les parcelles dont au moins une des limites séparatives est mitoyenne de la limite d'emprise de la RD 936, une plantation d'isolement sera implantée sur ces limites séparatives arrières. Cette plantation est portée au plan de zonage.

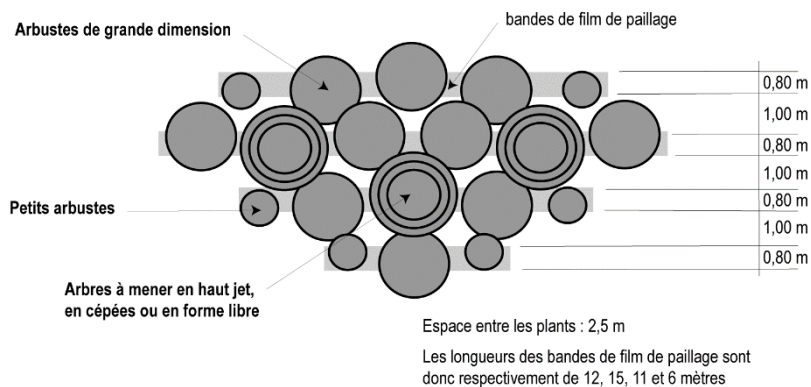
Composée d'essences locales (voir liste annexée), la plantation sera composée :

- soit d'une haie sur toute la longueur de la limite séparative,
- soit de plusieurs modules de bosquets, tels que décrits ci-après.

Plantation d'une haie



Plantations de bosquets



- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.