

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées 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.

Elle comporte :

- un secteur Ne réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lié à l'aérodrome.
- un secteur Nh où les constructions sont limitées.
- des zones humides repérées par le motif au  document graphique.
- des secteurs concernés - par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque d'inondation de la Vallière (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2007 et par des secteurs inondables "A l'Isle" repérés sur la base d'observations communales. Les secteurs de risques sont reportés sur le plan graphique et représentés par les motifs «  » et «  ». Le règlement du PPRI s'y applique en tant que servitude d'utilité publique, ainsi que pour les zones d'observations communales.
- les zones de danger du pipeline. Ces canalisations induisent des risques (cf. rapport de présentation). Une grande vigilance doit être de mise lors d'une urbanisation à proximité de ce type de canalisation.
- par le secteur de bruit lié à la RD678 reporté en annexe du PLU. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la bande de bruit de la RD678, devront comporter des mesures de protection contre le bruit (suivant le code de la construction).

La zone N est concernée par :

- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le secteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites.**

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

2 - Dans le secteur Ne sont uniquement autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement ainsi que les constructions en lien avec l'aérodrome.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

3 - Dans les secteurs Nh sont également autorisés les occupations et utilisations du sol ci-dessous, à condition :

- . qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
- . qu'elles soient compatibles et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site,
- . qu'elles s'intègrent au paysage environnant,
- . qu'elles prennent en compte le patrimoine bâti existant.
- l'aménagement des constructions dans le volume existant, sans dépasser 3 logements maximum dans les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants.
- le changement de destination pour un usage d'activités des bâtiments existants..
- des annexes dans la mesure où elles sont limitées au nombre de 3, hors piscine, par unité foncière.
- l'extension des constructions principales existantes (limitée à 30% ou à 250m² de SUP au total) de la construction existante.
- les piscines ne sont pas soumises aux différents alinéas précédents.

4 - Dans toute la zone, pour les secteurs de corridors, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :

- que l'implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elle garantisse la libre circulation de la grande faune,
- que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques etc....),
- que les constructions et installations produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles,

5 - Dans toute la zone, pour les secteurs de zones humides repérées par le motif



au document graphique sont uniquement autorisées :

- Les interventions liées au caractère sensible de la zone et aux nécessités de sécurité.
- A noter : Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide,

ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

6- Dans les secteurs à risques d'inondations en lien avec le PPRi de la Vallière et les données communales, repérés par les motifs «  » et «  » au document graphique il conviendra de se référer aux dispositions réglementaires propres au PPRi valant servitude et mis en annexe du PLU. Pour les secteurs de données communales, le règlement de la zone rouge PPRi s'applique.

7 - En zone de dangers du pipeline, les constructions autorisées dans la zone sont soumises aux servitudes et réglementations liées au type de canalisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

En raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation favorise l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

- Dans les secteurs Nh, la CES maximal est de 0,35.
- Dans le secteur Ne, le CES maximal est de 0,5.
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- Dans les secteurs Nh, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 8 m.
La hauteur des constructions annexes, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 4 m. à partir du niveau du sol aménagé.
- Dans le secteur Ne, les constructions doivent respecter les normes liées à l'aérodrome (cf. plan porté en annexe du règlement).
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique, repérés sur le plan graphique et au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes... existants) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Les annexes et extensions doivent être construites dans ce même respect.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Les éléments du paysage (haie, étang) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5-7° et/ou de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la

composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés. Pour les étangs, leur comblement sera à proscrire ainsi que l'artificialisation des rives.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.