



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.; hormis les clôtures.

Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements liés aux réseaux d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de la SHON de la construction existante,
- les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, à moins de 100 m de celle-ci,
- la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et à la date d'opposabilité du présent document,
- le changement de destination à usage d'habitat, d'artisanat, de commerces, de restauration et d'hébergement hôtelier des constructions existantes à condition qu'il ne vise pas à transformer en habitation une construction postérieure à la date d'approbation du présent document,
- les abris pour animaux à conditions qu'ils aient au moins un pan ouvert et sous réserve des dispositions de l'article N9.

Dans le secteur Nh, sont exclusivement autorisés sous conditions :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14

Dans le secteur Nf, sont exclusivement autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, l'exploitation ou la gestion de la forêt,
- Les abris de chasse à condition de respecter les dispositions de l'article N9 les concernant.

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques

Sont admis sous condition les extensions des constructions existantes à condition :

- de ne pas constituer une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30%
- d'être réalisée dans l'axe parallèle au talweg traversant la construction (en amont ou en aval mais toujours de manière à ne pas accroître les obstacles au libre écoulement des eaux)



Eléments et secteurs identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies en annexe de ce règlement.
- A l'intérieur des périmètres des secteurs identifiés, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions définies en annexe du présent règlement.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès, dont le tracé est perpendiculaire à la pente du terrain naturel et supérieur à 20m de long, devront être accompagné d'un fossé enherbé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAUX POTABLE

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, conformes aux règlements en vigueur.

2 - EAUX USEES

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux..

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.



Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

Dans le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec les limites des voies ouvertes à la circulation,
- soit en respectant un retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Nh

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application des dispositions précédentes pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives,
- les extensions d'une construction existante à condition qu'il n'y ait pas de diminution du retrait existant,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.



Retrait par rapport aux lisières boisées

Aucune construction – autre que les maisons forestières et/ou toutes les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt – ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des limites de la zone Nf.

Retrait par rapport aux cours d'eau identifiés

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

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

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 10 m les unes par rapport aux autres.

Dans la zone Nh

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 3,5 m les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N hormis le secteur Nh

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les abris pour animaux et les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans la zone Nh

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation de la construction jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.

3 – CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- aux bâtiments destinés à abriter le matériel lié à l'exploitation forestière.



Article N 11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les murs en plâtre et les parpaings doivent être recouverts d'un enduit de façon à ne pas être visibles.

2 - TOITURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

1 – OBLIGATION DE PLANTER

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface.

2 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.