

CHAPITRE SECOND : ZONE NM

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

L'arrêté du préfet de Région du 20 mai 2005 fixe les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie.

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation. En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.

Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions et autorisations du sol autorisées le sont sous condition du respect des éléments identifiés au titre de l'Article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à protéger de l'urbanisation les milieux semi-naturels correspondant aux cimetières militaires et aux vestiges du fort de la malmaison.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article NM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature hors des cas mentionnés à l'Article NM 2 ;
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

Article NM 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les constructions et aménagements nouveaux à condition que leur surface au sol soit inférieure à 20 m² et qu'ils soient nécessaires à l'une des fonctions suivantes :
 - ↳ mise en valeur ou entretien du patrimoine naturel et culturel ;
 - ↳ éducation à l'environnement ou au patrimoine historique.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aménagements autorisés.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- L'extension des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface actuellement bâtie.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article NM 3 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas dépasser 15 % de la partie de l'unité foncière située en zone NM.

Article NM 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale est limitée à 4 mètres. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.

Article NM 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article NM 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article NM 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NM 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

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.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article NM 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article NM 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les aménagements ne devront pas faire obstacle aux déplacements des animaux (petits et grands mammifères, reptiles, insectes, etc.) ni à la pérennisation de la flore remarquable (Cf. Article NM 26).

Article NM 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Il n'est pas fixé de règle.

Article NM 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. Elle se fera par le biais de noues d'infiltration, sauf cas d'impossibilité technique où des puisards pourront être admis.

La continuité des fossés devra être assurée.

Sous-section 4 – Stationnement

Article NM 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation.

Article NM 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Sans objet.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article NM 15 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Article NM 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article NM 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Réseaux publics d'énergie

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis et aucun raccordement au réseau public ne pourra être exigé. Les besoins en énergie pourront être satisfaits par des installations autonomes (panneaux solaires, aérogénérateurs d'auto consommation, etc.). Ils devront respecter les dispositions de l'Article NM 20 ci-dessous.

Alimentation en eau potable

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis en eau potable. Aucun raccordement au réseau public d'AEP ne pourra être exigé.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute installation susceptible de produire des eaux usées ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article NM 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

La proportion de surfaces non imperméabilisée doit être d'au moins 90 % de l'unité foncière à l'exception des voiries routières ou ferroviaires et des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public.

Des ouvrages de tamponnement ou d'infiltration pourront le cas échéant être imposés.

Article NM 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article NM 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, nécessaires aux constructions nouvelles ou à l'aménagement de constructions existantes doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.