

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

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 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.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à protéger de l'urbanisation :

- les milieux naturels importants (trame verte et bleue), forêts
- les parties du territoire soumises à des aléas incompatible avec les constructions.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'Article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, 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 N 2 ;

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

En dehors des secteurs Nzh et Ni, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel, à l'éducation à l'environnement ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles soient exclusivement destinées au rangement du matériel d'exploitation forestière ;
- 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 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- Les annexes²⁰ et dépendances²¹ des constructions d'habitation existantes à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'en être éloignés d'une distance maximale de 20 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 20 m².
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher (ou dans la limite de 60 m² de surface de plancher), la référence étant celle des bâtiments existants tels que figurés sur les plans de zonage (Documents 4-2a et 4-2b) ;

Dans le secteur NL, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel ou historique ;
- La reconstruction 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 et qu'elles respectent le caractère des lieux ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ainsi que les aménagements ou changements de destination des bâtiments existants à condition d'être en lien direct avec la mise en valeur de la fonction pédagogique, historique ou patrimoniale du fort de Condé ;

²⁰ Cf. lexique page 1

²¹ Cf. lexique page 1

Dans le secteur Nzh, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- les constructions et installations diverses à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- 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 ;

Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 – Règles maximales d'emprises au sol

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

Dans le secteur Nzh :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra pas dépasser 1 % de la superficie l'unité foncière où ils sont implantés.

En dehors du secteur Nzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 5 – Hauteur des constructions

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

Dans le secteur Nzh :

La hauteur à l'égout de toit est limitée à 2,50 mètres.

En dehors du secteur Nzh :

Nouvelles constructions, dépendances et annexes :

La hauteur à l'égout de toit est limitée à 10 mètres.

Extensions

La hauteur des extensions de construction d'habitations existante ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments qu'elles étendent.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 8 m par rapport aux rus et fossés.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

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 présentant un caractère précaire ou réalisées en matériaux de récupération sont interdites. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes doivent présenter une cohérence d'aspect avec le bâtiment dont ils dépendent.

Les clôtures devront respecter les dispositions de l'Article N 26.

Dans la zone Nzh :

Les murs et les toits des constructions autorisées devront être mats, de couleur brun sombre ou vert sombre afin de se fondre dans la végétation. L'usage de matériaux réfléchissants est interdit.

Dans la zone N_L:

Les murs et les ouvertures réalisés à l'occasion d'un changement de destination, de même que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, devront respecter strictement la couleur, l'aspect et l'appareillage des bâtiments dans lesquels ils s'insèrent.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires devront être intégralement dissimulées à l'intérieur de bâtiments existants ou au sein d'enceintes closes entièrement végétalisées de manière à être invisible depuis l'extérieur.

En dehors des secteurs Nzh et N_L:

Toitures:

Les dispositions concernant les toitures ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La toiture des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière autorisées dans la zone, devront être à 1 ou 2 pans dont la pente ne sera pas inférieure à 20 °.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limite séparative).

Murs:

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils devront impérativement être mats.

Les murs des dépendances²² doivent présenter :

- soit l'aspect du bois,
- soit en maçonnerie enduite de couleur dénuée d'agressivité.

À défaut, ils devront être masqués par des plantations arborescentes.

L'utilisation des plaques béton non enduites est interdite.

Dispositions diverses:

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.

²² Cf. définition page 1

Article N 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En dehors du secteur Nzh :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nzh :

Toute construction ou aménagement des sols engendrant l'imperméabilisation des sols sur plus de 20 m² par unité foncière est interdite.

Article N 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

En dehors de la zone N_L, 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 N 26).

Les aménagements sur les cours d'eau, même temporaires, ne devront pas faire obstacle à la remontée des poissons, en particulier migrateurs : les éventuels barrages ou ressauts devront être dotés d'un dispositif de contournement de type « échelle à poisson ».

Article N 13 – 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.

Article N 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Rappel : Les clôtures agricoles sont dispensées de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'urbanisme.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un maximum 4 fils superposés espacés d'au moins 30 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;

- Soit d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) sans mur bahut de soubassement.

Article N 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article N 16 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 – Équipement et réseaux

Article N 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 18 – 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

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la

suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Article N 19 – 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.

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.

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

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.