

## Zone N

### Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles et forestières, dites « zone N », sont 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. Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisir.

Des éléments remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

### Secteur Ni :

C'est un secteur Naturel d'environ **2 ha situé au cœur du futur quartier des Beauxrepaires** Ces espaces, dont une large partie sera constituée d'une noue paysagée centrale, **seront dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales** (axe de ruissellement existant et gestion des eaux pluviales du futur quartier) , à la fonction de corridor écologique et aux déplacements des modes doux (piétons, cyclistes, etc.) et participant ainsi à la trame verte et bleue de la commune.

Son dimensionnement tient compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur d'aménagement dit des Beauxrepaires et validé par les services de l'Etat dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

**Celle-ci sera aménagée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.**

## **ARTICLE - N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone N, définie comme zone à protéger, sont interdites toutes occupation ou utilisation autre que celles autorisée à l'article 2 suivant.

Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement.

Tout comblement des mares est interdit.

## **ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

### **Sont autorisés:**

-L'agrandissement mesuré y compris les annexes non jointives et la rénovation des constructions existantes.

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

-Les aménagements liés au changement d'affectations en habitation ou en vue d'activités à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos mesure, d'un ou plusieurs bâtiments et le cas échéant, les lotissements destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments à condition que:

- Qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>.

- Que les bâtiments présentent un caractère architectural qui justifie leur réutilisation.

Pour toute occupation ou utilisation du sol, il est rappelé que la portance de certains terrains peut être affectée par des désordres géologiques (karsts) de nature à le rendre impropre à la construction.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sauf si celui-ci est d'origine géologique.

### **En secteur Ni,**

Sont autorisés les constructions d'ouvrages d'équipement collectif nécessaires à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue, etc.), ainsi qu'à leur entretien.

## **ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### 3- Accès

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les autoroutes.

Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Le long des voiries communales, il n'est autorisé qu'un minimum d'accès sur la voie par propriété. Pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété au-delà de deux lots, n'est autorisé qu'un seul accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le long de la route départementale n° 138, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie par propriété. Cet accès devra être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété supérieure à deux lots.

### 4- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

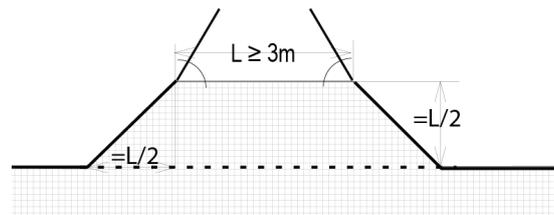
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse d'une longueur comprise entre 20 et 80 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les impasses de plus de 80 m sont interdites. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait d'alignement et que les caractéristiques de la voie, notamment en terme de sécurité, le rende nécessaire, il peut être exigé que l'accès aux voies se fasse par des entrées charretières selon les dispositions suivantes :



Il peut-être imposé que :

- les nouvelles voies, quelles que soient leurs caractéristiques, soient créées dans le respect de la trame parcellaire existante.
- les nouvelles voies se raccordent aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons inscrits dans le parcellaire existant.

#### **ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### 5- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités ayant eu les autorisations quand à son implantation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### 6- Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### 7- Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau des eaux pluviales s'il est existant.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dispositif de collecte, traitement (filtration), stockage (cuve), redistribution).

Sur les terrains constructibles, il est prescrit coefficient de perméabilité de 50% correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

#### 8- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés à la charge du propriétaire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non règlementé

### **ARTICLE - N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **1. Champs d'application**

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation se fait sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).

#### **2. Règles**

Les constructions doivent être implantées à 10m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques.

Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 75 m de l'axe de la RD6014, en application de la loi Barnier conformément à la marge de recul reportée sur règlement graphique du PLU.

**En secteur Ni**, les constructions peuvent s'implanter à toute distance de l'alignement.

### **ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

#### **1. Champs d'application**

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation se fait sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).

## 2. Règles

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à 5m.

### **ARTICLE - N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non règlementé

### **ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non règlementé

### **ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Non règlementé

### **ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

#### 1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

#### 2. Prescriptions architecturales

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

*a) Toitures*

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de la toiture principale devra être supérieure ou égale à 40°.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Les toitures terrasses sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

*b) Clôtures*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les parcelles bâties doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.

Les clôtures en limite de la départementale 138, doivent être constituées de haies ou de murs pleins.

Les clôtures en limite des chemins ruraux doivent être constituées de haies bocagères.

Dans les autres situations, les clôtures doivent être constituées de haies ou de clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails.

Les haies sont principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public..

Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

**ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

**ARTICLE - N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

**En secteur Ni**, la trame végétale devra être respectée ou reconstituée de façon à permettre l'intégration paysagère des aménagements et constructions autorisés à l'article N 2.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Article - N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

**Article - N 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**Article - N 16 - Infrastructures et communications électroniques**

Non règlementé