

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle protégée pour la qualité des paysages.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L.451-1 à L.451-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

Pour les espaces bâtis à protéger repérés sur le plan de zonage (annexe D9), la démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

ARTICLE N 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE N 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions ou extensions sur les parcelles dont les emprises ont fait l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 à L.151-23 du Code de l'Urbanisme relatifs aux éléments de paysage, sites, espaces verts, boisements, biodiversités ou continuités écologiques, identifiées en annexe D10 du PLU et sur le document graphique, à la double condition qu'elles respectent les préconisations et protections édictées et qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2.6 Les installations et travaux divers sous réserve d'une autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme pour :

- les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres (R.421-23 g) ;
- les travaux des constructions ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage conformément à l'article L.151-23 ;

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

2.2 Dans la zone Na, est autorisé :

L'aménagement d'un terrain pour permettre l'accueil des gens du voyage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère avoisinant des lieux.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.2 Pour des raisons de sécurité, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE COLLECTE DES DECHETS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant les caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des usagers.

Les constructions ou installations nouvelles devront satisfaire aux obligations réglementaires et être conformes au règlement de service Eau Potable de la Métropole

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectifs ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

4.2 Défense contre l'incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financières au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.3.2 Assainissement non collectif

Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

4.3.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle, devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48 heures.

Les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement (voies, parkings, terrasses...) devront être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Des dispositifs particuliers de prétraitement que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourront être imposés.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...) Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.

4.4 Gaz, électricité, téléphone et câbles

Pour toutes les constructions neuves, les réseaux, de gaz, d'électricité, de téléphone et de câbles, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Cette contrainte ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne de "Métrobus" et du Réseau Ferré.

4.5 Déchets

Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend. La zone d'arrêt des camions doit être sécurisée.

Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).

Les locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

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

7.1 L'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait selon les marges de recul définies ci-dessous :

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 5 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

7.2 Cas particulier : lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone N avec les zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, l'implantation en limite séparative est interdite.

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

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol maximale de 20%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

ARTICLE N 11 - PRESCRIPTIONS DESTINEES A PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI, NON BÂTI ET DU PAYSAGE

11.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1 m du sol, lorsqu'elles bordent les voies publiques ou privées, sauf dans le cas de prolongement à l'identique d'un mur existant digne d'intérêt ou de la réalisation d'un ouvrage de grande qualité architecturale. Lorsqu'elles sont sur une limite séparative, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie au-dessus de 1,50 mètre.

11.4 Les clôtures en grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites. Les soubassements devront présenter un aspect fini.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres non bâtis doivent être plantés et ou aménagés et entretenus.

13.2 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations dont l'implantation, et l'organisation en plan de masse mettrait en cause le caractère de la zone.

13.3 Les espaces boisés sous l'indice EBC sont classés et soumis au régime des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous condition du remplacement obligatoire par une plantation de valeur minimum équivalente. Le pétitionnaire pourra consulter les préconisations en matière de plantation et la liste des essences locales en annexe du règlement du PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

