

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone naturelle et insuffisamment équipée correspond aux parties du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

Un secteur dispose d'une réglementation particulière :

- un secteur Nh, correspondant aux secteurs occupés par des habitations isolées,

Article N1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales,
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à usage de commerces,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux,
- le stationnement des caravanes au sens de l'article R.443-4 et R.443-5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux,
- l'ouverture de toute carrière.

Article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants

Dans le secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20m² supplémentaire d'emprise et de surface hors œuvre nette, comptées par rapport à l'emprise et la surface hors œuvre nette préexistante à la date d'approbation du PLU.

Article N3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

Article N4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales et usées devra se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour tout logement, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseaux ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m³, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Pour l'habitat, il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les containers. Ceux-ci devront être surdimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement.

Article N5 **La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article N6 **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres.

Article N7 **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N8 **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 4 mètres.

Article N9 **L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

Article N10 **La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

REGLES COMMUNES HORS ET DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée, des dispositions dérogeant à la règle générale pourront être retenues.

En cas d'extension modérée (20 % de la SHON existante), des dispositions dérogeant à l'article 11 pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie (en volume et en nature de matériaux) avec la construction existante.

Pour les constructions existantes, les éléments de décor de façade (corniche, bandeaux, encadrements, trompe l'œil,...) devront être conservés ou restaurés.

DANS LES SECTEURS N ET NH ET HORS PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE :

1. Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de forme et de leur volume et une unité de conception.

Pour les constructions principales, les toitures d'aspect bac acier ou bardeau bitumineux sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 30 et 45°.

Les toitures de type « Mansard » sont autorisées.

Pour les constructions isolées, une toiture terrasse ou à une seule pente pourra être autorisée.

2. Les ouvertures de toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ou lucarne rampante dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignons.

3. Les murs et les baies

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale, tous les murs doivent être enduits.

Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier.

1. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'un minimum de 30 % d'essences fleuries et d'un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

Dans la zone N, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur et être constituée de grillage ou grille.

Dans le secteur Nh :

En bordure des voies, la clôture est constituée d'une hauteur maximale de 1,80 m composée de grille, grillage ou claire-voie reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les soubassements en mur maçonné seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 2m de hauteur et être constituée de grillage ou grille.

2. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR N ET NH, DANS LE PERIMETRE CONCERNE PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE (PPM) :

1. Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de forme et de volume et une unité de conception.

Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

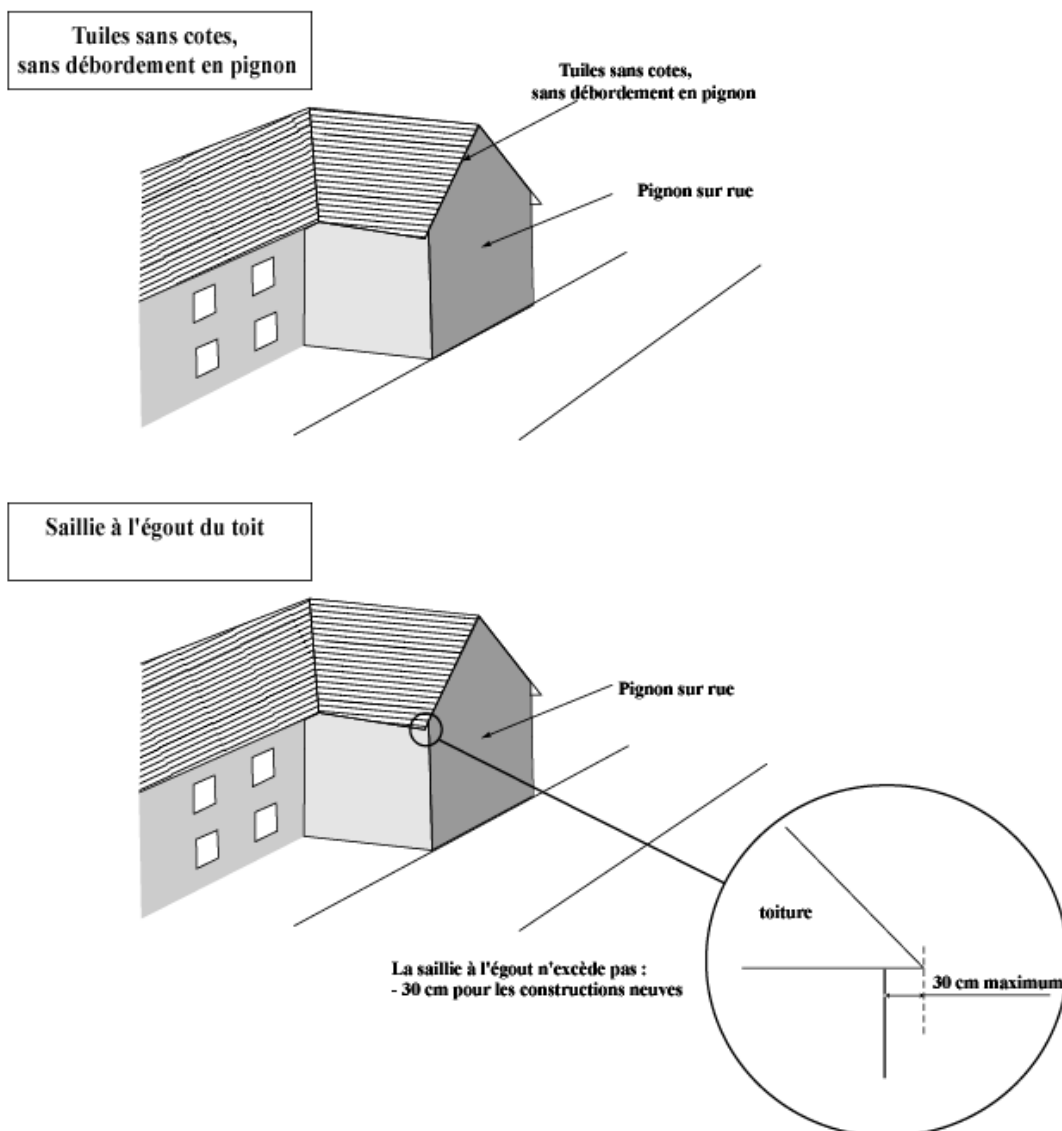
L'alignement des faitages et des égouts doit être recherché dans la mesure du possible.

La couverture doit être exécutée en tuiles plates de terre cuite d'aspect vieilli (brun - rouge foncé, nuancé ; les tons brun pur et « sablé champagne » sont à exclure). Les tuiles de rive sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être symétriques avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Les tuiles doivent être de type petit moule, au nombre de 22 au m², ou tuiles plates de terre cuite 27/80 au m², sans cotes, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 30cm.

TOITURES



Les ouvertures de toiture

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être soit à la capucine (c'est-à-dire avec une croupe de toiture sur l'avant), soit à foin (lucarne passante), soit à fronton.

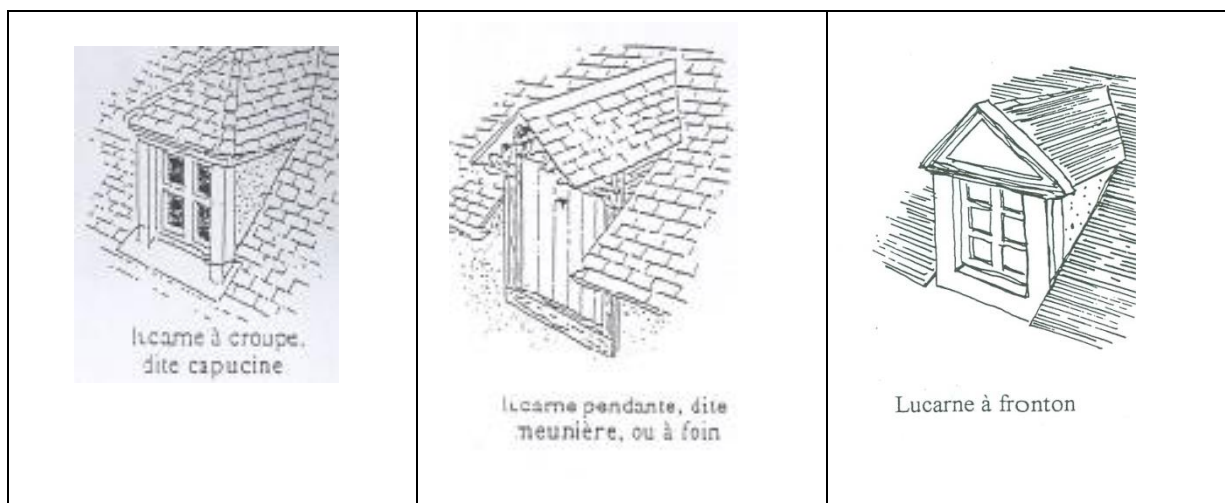
Elles doivent être plus haute que large et leur fenêtre doit être de largeur maximale de 90cm. Pour les constructions neuves les piédroits des lucarnes ne doivent pas excéder 20 cm de large .

Les fenêtres de toit doivent être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Elles doivent être plus hautes que larges.

Sur le versant de la toiture donnant sur le domaine public, une seule fenêtre de toit est autorisée et doit être de dimension maximale 58x78cm.

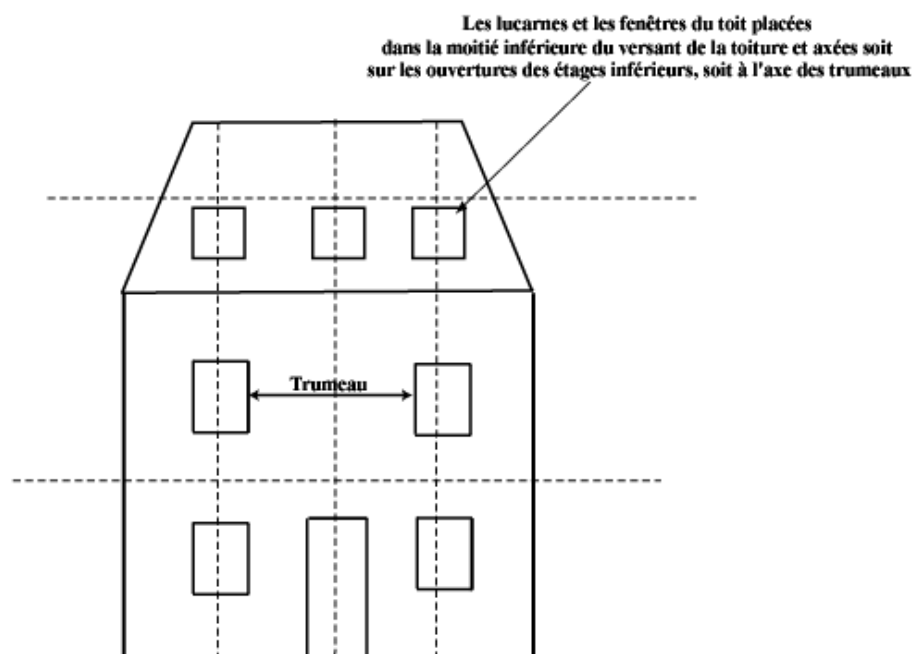
Sur le versant de la toiture ne donnant pas sur la rue, les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être de dimensions maximales 78x118cm.

La somme totale de la largeur de l'ensemble des lucarnes et fenêtres de toit ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de la toiture.



Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être placées dans la moitié inférieure du versant de la toiture et axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux .

POSITION DES LUCARNES



2. Les murs

Les façades doivent toutes être traitées avec le même soin que la façade principale : tous les murs doivent être enduits, le ravalement doit être uniforme de ton pierre ou ocre clair en référence au nuancier annexé, de finition grattée, lissée ou talochée.

Sur une même unité foncière, le ravalement de l'ensemble des bâtiments doit être identique. Il est préférable d'opter pour une nuance de ravalement d'un ton différent des constructions des unités foncières avoisinantes.

3. Les baies

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets...) seront réalisées en matériau ayant l'aspect du bois ou de l'aluminium.

Elles doivent être dans un ton clair ou sombre en référence au nuancier annexé, à l'exclusion de tous bois naturels, vernis ou lasurés et/ou d'un blanc pur.

Les fenêtres doivent être de proportion nettement verticale, 1,5 à 2 fois plus hautes que larges.

Les volets doivent être sans écharpes, à barres horizontales.

En cas de création d'encadrements de baies, ils doivent être traités en finition lissée sur une largeur de 15cm, d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

4. Les panneaux solaires

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils pourront être implantés sur la toiture de la construction principale sous réserve d'être regroupés, bien intégrés à la couverture et de présenter un aspect de verrière.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de la construction.

Article N13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règles.