

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

CARACTERE DES SECTEURS N

Les secteurs N définissent des secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ils comprennent :

Les secteurs Nu définissant des secteurs d'habitat isolé où seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

Secteur N A41 : définissant les secteurs compris dans l'emprise de l'autoroute A41.

Secteur ND : correspondant aux domaines ayant une valeur patrimoniale et architecturale.

Secteur NH : définissant les secteurs de marais ou de zones humides, d'intérêt écologique faisant l'objet d'une forte protection.

Secteur NC : définissant les secteurs correspondant à l'exploitation des carrières.

Secteur NL : définissant les secteurs de camping et de loisirs de plein air, pouvant accueillir des équipements sportifs et installations techniques.

L'indice « Z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation

Le permis de démolir est exigé pour les constructions implantées dans les secteurs NU et ND.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs N :

Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.

Dans le secteur NU:

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, avec ou sans changement de destination.

- L'extension des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- *Dans les sous-secteurs NUz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).*

Dans les secteurs NL :

- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères de loisirs
- Les annexes à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et limités à un logement par bâtiment. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et ne doit pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

Dans les secteurs NA41 :

- Les bâtiments, les installations, équipements et ouvrages liés à l'autoroute A41.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les secteurs ND : sous réserve de préserver l'intégrité du site

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, avec ou sans changement de destination
- Les annexes
- L'extension limitée de la construction si cette extension est indispensable au respect des normes de sécurité ou d'accessibilité

Dans les secteurs NC :

- Les installations, équipements, ouvrages et bâtiments liés à l'exploitation de carrière.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé,

et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrants...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 45 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les bâtiments à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 30 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 17 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.
- pour les chemins ruraux, 8 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.

Pour les annexes le recul minimum est fixé à :

- 20 mètres des limites de l'emprise publique des voies de l'A41
- 12 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les routes nationales et voies classées à grande circulation
- 8 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies départementales
- 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales
- 4 mètres des limites de l'emprise publique des voies pour les chemins ruraux

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur toute la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
 - 11 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport aux limites de l'emprise publique des voies pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

Dans les cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

7.3. Les piscines

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les plages qui les bordent pourront quant à elles être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives

7.4 Mouvements de terre

Les mouvements de terre situés dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives, sont limités à + ou – 0,50 m par rapport au terrain naturel (TN), pour arriver au niveau naturel en limite de propriété.

Au-delà de cette bande de 4 mètres, les mouvements de terre sont limités à + ou – 1,30 m par rapport au TN, excepté pour les accès.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ponctuelles ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture (ou l'acrotère) dans la bande de recul de 2 à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également aux annexes, non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme, dans la marge de recul.

10.2. Pour toutes les autres occupations et utilisation du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

Article N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.