# Zone N

## Caractéristique de la Zone N.

La zone N comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière

- en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique,
- en raison de l'existence d'une exploitation forestière
- afin de préserver des ensembles remarquables attestant d'un équilibre entre bâti et non bâti

Cette zone comprend 6 secteurs :

- Na, réservé à des équipements de superstructure, tels qu'aires de jeux, terrains de sports, Plateaux d'évolution, il s'agit des secteurs de Bernardin et Peillepelude.
- Nb, à l'intérieur duquel des extensions mesurées des bâtiments existants ou le changement de destination des locaux non autorisés,
- Nc, où des équipements de loisirs liés à la découverte du milieu peuvent être envisagés,
- Nd, constituant des secteurs paysagers intéressants,
- Ne, concerné par le risque « mouvement de terrain-effondrement » et inconstructible à ce titre
- Nf, sur lequel se trouve la station d'épuration.

Rappel :

1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l 'urbanisme. Notamment, les affouillements et exhaussements, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, sont soumis à déclaration préalable dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles des articles L.130-1, L 421-24 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.

4 – Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément aux articles L 341-1 à L 341-10 et L 342-1 du Code Forestier.

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2, si elles ne satisfont pas aux conditions.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les seules constructions autorisées dans cette zone sont celles mentionnées ci-dessous

- Dans le secteur Na

  Les aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance (accueil, présentation, sanitaires, vestiaires, rangement du matériel), ainsi que tout affouillement et exhaussement qui serait rendu nécessaire pour des raisons techniques.

- Dans le secteur Nb

  Les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens implantés antérieurement, l'extension initiale des bâtiments existants, dans la limite de 100% de la surface existante et à condition que, après extension, l'ensemble ne présente pas une surface de plancher supérieure à 250 $m^2$,

  Le changement de destination des bâtiments existants.

- Dans le secteur Nc, les constructions à l'usage d'hébergement, indispensables aux loisirs et au tourisme, liés à la découverte du milieu, sous forme de PRL.

- Dans le secteur Nd, en raison de son caractère,

  les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens implantés antérieurement,

  l'extension limitée des bâtiments existants, dans la limite de 25% de la surface existante,

  le changement de destination des bâtiments existants,

  les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Dans le secteur Ne, concerné par le risque d'effondrement, les travaux usuels d'entretien, et de gestion des biens implantés antérieurement, à l'exclusion de toute construction nouvelle ou extension de bâtiment existant .
- Dans le secteur Nf, où est située la station d'épuration, les seuls travaux d'entretien et

d'extension de celle-ci.

- Dans toute la zone : les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

## Article N 3 - Accès et Voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50m).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux.

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2 - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique,

En l'absence de réseau collectif ,et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de

traitement agréés et éliminées conformément à leur réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dés sa réalisation.

En ce qui concerne les dispositifs dits « lits filtrants drainés à flux vertical ou horizontal », ceux-ci doivent être proscrits, excepté pour l'amélioration de l'habitat existant et pour les nouvelles constructions comportant un exutoire pérenne.

**3 - Eaux pluviales.**

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve, ou projet d'aménagement. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à d'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation, ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système.
Les dispositifs de traitement devront être calibrés à un débit de fuite de 3l/ha/s.

**4 - Réseaux divers.**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être ensevelis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## Article N 5 - Caractéristiques des unités foncières.

**Néant.**

## Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation :

- De 35 m pour les habitations et de 25m pour les autres constructions, par rapport à l'axe des RD,
- De 15 m pour les constructions par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le cas de voies privées, on observera un recul de 10 m par rapport à la limite effective de la voie privée celle-ci se substituant à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

## Article N8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 4m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol n'excédera pas 20%, dans les autres secteurs cette règle est sans objet.

## Article N 10 - Hauteur des constructions.

Pour les constructions à l'usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 9 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture **ou de 11 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage**, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

En secteur Nc, pour les constructions à usage d'hébergement touristique, la hauteur maximale autorisée est de 3,5 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture **ou de 5,5 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage**, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture **ou de 12 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage**, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction, d'aménagement **ou d'extension** de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos…),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article N 11 - Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver à conserver les perspectives.

**Dans le secteur Nc**, les habitations légères de loisirs devront respecter les dispositions suivantes :

- Toitures : elles seront à une ou plusieurs pentes. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Façades : elles présenteront un aspect bois de teinte naturelle ou pourront adopter des teintes claires.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Sur l'espace public, sont uniquement autorisées :

- Les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- les murs recouverts d'une végétation rampante sur façade du type lierre, vigne vierge ou assimilés d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- les reconstructions des murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine.

-Sur les limites séparatives, sont autorisées :

Tous types de plantations, murs ou clôtures n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

-Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 seront impérativement préservés et

correctement entretenus.

## Article N 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

- 2 places par logements et 1 place pour 100 m2 de surface de plancher pour les bâtiments d'activité.
- Une place de stationnement est comptée pour 25 m2, circulation comprise.

## Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L ;130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions ou installations doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement seront plantées de telle sorte que l'on compte un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

## Article N 14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol.

**Néant.**