

# chapitre 1 : règlement applicable à la zone N et aux secteurs Nf, Ng et Nh

---

## section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

#### Dans le secteur Nh

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf les cas visés à l'article 2.

### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Dans l'ensemble de la zone N

- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques (poste de raccordement) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public et qu'ils ne comprennent pas de partie habitable.

#### Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Ng, à l'exception du secteur Nh

- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain est autorisée à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation et le même volume que le précédent.
- Les abris d'animaux qu'ils présentent au moins un côté ouvert et dans les conditions visées à l'article 9.
- Les agrandissements, les modifications et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 40% de la surface de plancher, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et sans création de nouveaux logements.
- Les travaux, installations et aménagements suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
- Les abris d'animaux qu'ils présentent au moins un côté ouvert et dans les conditions visées à l'article 9
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U. en artisanat et/ou en bâtiments d'habitation. Le bâtiment d'habitation est autorisé sous condition que les réseaux présents soient suffisants en cas de création de nouveaux logements, dans la limite de 3 logements

- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière sur laquelle est édifiée la construction principale et dans les conditions visées aux articles 6, 9 et 10

#### Dans le secteur Nf

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur : les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sol.
- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs.
- Les abris de chasse.

#### Dans le secteur Ng

- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes dans les conditions visées aux articles 10 et 11.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les conditions visées aux articles 10 et 11.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

#### Dans le secteur N

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient localisés dans une limite de 100 m du bâtiment principal.

## **section 2 : conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article N3 : Accès et voirie**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

#### VOIRIE

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Les chaussées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article N4 : Desserte par les réseaux**

### Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

### EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés. Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

## Article N5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

### **Rappel :**

*Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.*

*Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.*

6.1. Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.2. Les annexes seront implantées suivant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.3. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux crêtes des fossés, canaux et berges des cours d'eau.

6.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation.

## Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Rappel :**

*Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.*

7.1. A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des parcelles forestières soumises au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance

pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

7.3. Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation.

## **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

## **Article N9 : Emprise au sol**

Pas de prescription sauf pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépassera pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

### 10.1. Généralités :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

### 10.2. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes dont la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 6 mètres.
- pour les extensions, les aménagements et les modifications du bâti à vocation d'habitation existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.

### 10.3. Dans le secteur Ng :

- Sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques ..., la hauteur absolue des constructions à vocation artisanale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

## Article N11 : Aspect extérieur

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Pour les éléments paysagers repérés au plan\*, la démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite

Dans le secteur Ng :

*Ce secteur est destiné à une expérimentation autour de l'écoconstruction et du développement du patrimoine immatériel (traction animale, activité de maréchal-ferrant...).*

Aussi, les constructions principales sont soumises :

- à une implantation qui doit témoigner du souci de s'intégrer dans son environnement. Cet environnement est constitué par le relief du terrain, la végétation présente et l'harmonie globale dans le périmètre du projet.
- les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique et l'emploi de matériaux locaux (pierres, bois...).

## Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

## Article N13 : Espaces libres

Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

## **section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription

