

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par :

- des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 CU et L.151-23 CU,
- des zones à dominante humide définies par la DREAL.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Il est obligatoire de :
 - Préserver la forme urbaine, les caractéristiques volumétriques et architecturales.
 - Préserver les éléments de modénature.
 - Tout projet de réfection, adaptation, extension est soumis à demande d'autorisation.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m².
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.
- Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faitage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des annexes et abris de jardin est fixée à 5 mètres au point le plus haut,
- La hauteur des serres et constructions liées et nécessaires aux activités de maraichage est limitée à 8 mètres au point le plus haut,
- La hauteur des constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions et installations autorisées dans la zone N doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions et installations autorisées dans la zone N doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 12,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celle-ci.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol nouvellement créée des extensions des habitations existantes (dans la limite d'une extension par habitation existante) est limitée à 50 m²
- Les abris de jardin et annexes sont limités à 50m² au total par unité foncière.
- Les serres et dispositifs liés au maraichage sont limités à 1000 m² total par unité foncière.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés : 50 m².
- Dans les espaces concernés par la zone à dominante humide » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations des fiches-outils du SCoT : « 1_Integration-bati-agricole-viticole » et « 2_Clôture-et-jardin » présentées en annexe du règlement.

Construction à vocation d'habitation : Se référer aux dispositions de l'article II-2 de la zone UA.

Formes des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude d'au moins 10,00 centimètres au-dessus du point le plus haut du trottoir au droit de la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et

- plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies d'essences locales mélangées. Toutefois, la plantation de haies vives est interdite à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Tout projet devra s'appuyer sur les recommandations de la fiche-outil du SCoT : « 2_Clôture-et-jardin » présentée en annexe du règlement.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

III – ACCES ET VOIRIE

Article III-1 – Accès et voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

- Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.