

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf

PRESENTATION DES ZONES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond à des constructions isolées à destination d'habitat, situées en dehors des périmètres bâtis des entités urbaines constituées (le village, les Clos, le hameau d'Attilly et Forcilles). Il convient d'y permettre des extensions limitées, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie.

La zone Nb correspond aux terrains occupés par les équipements sportifs et de loisirs situés au nord du village du bourg ou à proximité du Clos de la Vigne.

La zone Nc correspond au site du parc zoologique dans le bois d'Attilly.

La zone Nd correspond au site réaménagé de l'ancien centre d'enfouissement de déchets au sud du bois d'Attilly.

La zone Ne correspond au site d'interconnexion des ouvrages liés au transport de gaz au sud du Clos Prieur.

La zone Nf correspond aux terrains du golf et à ses extensions envisagées, au sud-ouest du territoire communal. Cette zone est concernée par la bande de protection des espaces naturels de part et d'autre du ru de la Ménagerie et de ses abords.

Dans ces zones, les aménagements doivent s'opérer dans le respect des qualités architecturales, urbaines, paysagères et écologiques de l'environnement.

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination agricole.
 - Les constructions à destination industrielle.
 - Les constructions à destination de commerce.
 - Les constructions à destination artisanale.
 - Les constructions à destination d'entrepôt.
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
 - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
-
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nc et Nd 2.
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na 2.
 - Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na et Nc 2.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 2.
 - Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article Nb 2.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Nc, Nd et Ne 2.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone Na :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- L'aménagement dans les volumes existants et l'extension en continuité, non renouvelable plus d'une fois, des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante par unité foncière, à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau.

Dans la zone Nb :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs.

Dans la zone Nc :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités du parc zoologique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Dans la zone Nd :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'ancien centre d'enfouissement de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans la zone Ne :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité du transport de gaz.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans la zone Nf :

Sous conditions que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité écologique et paysagère des milieux :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'activité du golf.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Na :

L'emprise au sol des extensions en continuité des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau est limitée à 25% de la surface de plancher existante par unité foncière.

Dans la zone Nb:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Nc, Nd et Ne :
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10m dans l'ensemble de la zone.

Dans la zone Na :

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans les zones Nb, Nc, Nd et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone Ne :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 3m.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toitures

- Les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront présenter des teintes proches de celle de la tuile plate traditionnelle (brun vieilli selon RAL en annexe) :
- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieillies ou de substituts identiques d'aspect et de couleur (brun vieilli selon RAL en annexe) si elles sont en pente.
- Les éléments de captage d'énergie photovoltaïque devront être intégrés à la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les enduits des façades doivent respecter le nuancier inséré en annexe.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies. De même pour ce qui concerne la constitution des haies.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1. 5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Tout espace de stationnement doit être accompagné d'un aménagement paysager (voir recommandations en annexes).

Dans la zone Nf :

Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu.

Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

ARTICLE Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.