

Zone N2

Caractéristiques

La zone N2 concerne une partie de la commune à forte vocation naturelle très ponctuellement bâtie et dont la vocation ludique et pédagogique peut nécessiter des aménagements légers.

Rappels

- Les dispositions réglementaires qui suivent constituent le règlement spécifique de la zone. Celui-ci, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme s'applique concomitamment avec les articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme (4 articles qui figurent à l'article 2-1 des dispositions générales du présent règlement) et les autres dispositions du code de l'urbanisme qui restent opposables à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol. Ces articles et dispositions sont rappelés dans les dispositions générales au début du présent document.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable comme prévu aux articles R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-11 et R 421-12).
 - Les installations et travaux divers (murs de soutènements, terrasses, affouillements et exhaussements de sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-1 et suivants).
 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-26 et suivants).
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art L 311-1 à L 311-5 et R 311-1 et suiv. du code forestier).
- L'occupation et l'utilisation du sol définie par le règlement du PLU sur la zone est applicable sous réserve de la prise en compte des **servitudes d'utilité publique**. Celles-ci peuvent
- restreindre,
 - soumettre à conditions,
 - voire s'opposer
- aux occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

Par conséquent, le droit d'utiliser et d'occuper le sol résulte de l'application combinée des articles 1 à 14 du présent règlement ET des prescriptions issues de l'application des servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal. Celles-ci figurent dans les annexes du PLU.

En particulier, en vertu du 7ème alinéa de l'article R 123-14, figurent les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) rendues opposables.

Article 1- N2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les occupations et utilisations de toutes natures à l'exception de celles définies à l'article 2.

Article 2- N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- L'amélioration, et la reconstruction (à l'exception des ruines) ; l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante et dans la limite de 100m² par construction. Les seuils de 30% et 100m² définis précédemment ne s'appliquent pas à l'amélioration et la reconstruction des équipements publics existants.
- Les aménagements et constructions destinés à la mise en valeur des sites naturels, sous réserve que chaque entité soit distante d'au moins 100m, et pour chaque entité moins de 100m², de SHOB et moins de 50m² de SHON.
- Les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.
- Sur une bande de 15m de part et d'autre de la RD41 (rocade), tous les terrassements, déblais et remblais prévus pour des chemins d'accès et/ou les plateformes des constructions sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude géotechnique définissant les conditions de stabilité vis-à-vis de la RD en phase de travaux et en phase définitive et dimensionnant les éventuels murs de soutènement prévus en limite du domaine public départemental

Article 3- N2 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article 4- N2 : Desserte des terrains par les réseaux et services publics.

Eau potable

Toutes construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs de traitements autonomes compatibles avec les caractéristiques du terrain et du sol, et être évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés comportant d'éventuels dispositifs de régulation et comportant d'éventuels dispositifs de régulation et permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau naturel.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pas de prescription

Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Article 5- N2 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie suffisante, pour permettre la mise en place d'un dispositif compatible avec l'aptitude physique du terrain à recevoir ce dispositif. Le SPANC devra être obligatoirement consulté au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'aménager ou de construire.

Article 6- N2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication spécifique portée au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- 15m de l'axe de la RD41 (rocade)
- 10m par rapport à l'axe des RN et des voies classées d'intérêt communautaire,
- 8m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Dans le cas d'un emplacement réservé défini au document graphique et destiné à la création de voie nouvelle ou amélioration de voie existante, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emplacement réservé.

Le long des bords des rivières, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur économique, des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc.).

Le long du littoral, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite du DPM naturel (limite entre l'ancien DPM et les 50 pas géométriques).

Article 7- N2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.

Article 8- N2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article 9- N2 : Emprise au sol des constructions

Pas de prescription

Article 10- N2 : Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment.

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à la zone N2

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 6m à l'égout du toit et 8m au faîtage.

Article 11- N2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement leurs abords

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

La toiture

- Les toitures si elles sont en pente doivent avoir une pente comprise entre 30% et 100%
- Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent présenter la même inclinaison.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants.

Les façades

- Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles doivent s'adapter au relief du terrain d'implantation.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques...) est interdit.

Les clôtures

Les clôtures devront respecter un pan coupé de 5m à l'angle des carrefours formés avec une route départementale : en aucun cas, les clôtures édifiées à l'alignement ne devront faire obstacles à la visibilité de la circulation.

Restauration, rénovation, extension de constructions existantes

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions présentant un intérêt architectural et plus particulièrement les éléments remarquables qui sont identifiées et localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1-7 du Code de l'urbanisme doivent être respectés lors de toute intervention.

Les interventions doivent notamment respecter la typologie architecturale, les matériaux d'origine, la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) les pentes et la volumétrie des toitures.

Article 12- N2 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Article 13- N2 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100m² ou être aménagés en jardin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les plantations existantes doivent être maintenue ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Article 14- N2 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N2.