

CHAPITRE 2 - Zone N1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

CARACTERE DE LA ZONE N1

Zone naturelle réservée aux constructions et équipements à usage sportif, culturel, de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de plus de 3 mois par an de caravanes isolées est soumis à autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. Annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE N1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ les lotissements à usage d'habitation et les habitations isolées, non liées aux activités sportives, culturelles et de loisirs,
- ✓ les lotissements à usage d'activités économiques et les activités économiques isolées (activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires),
- ✓ les installations classées,
- ✓ les installations et constructions à usage agricole,
- ✓ les carrières,
- ✓ les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme, et de matériaux de rebut,
- ✓ le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R.443.6.4. du Code de l'Urbanisme (cf. Annexe 3 du règlement).

ARTICLE N1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage sportif, culturel et de loisirs sont admises.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour, assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs, culturels et de loisirs de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent être aménagés dans de bonnes conditions de visibilité.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie soit une largeur de voie minimum de 3 mètres (6 mètres de chaussée).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de raccordement à un réseau public d'alimentation en eau potable, les habitations pourront avoir recours à une ressource privée destinée à la consommation humaine.

Dans le cas où ces ressources ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, elles devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Pour les habitations, à usage familial, l'autorisation préfectorale n'est pas nécessaire, toutefois une déclaration doit être faite auprès de la mairie et de la DDASS.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis

hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé publique.

2-2- Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, avant rejet sur le domaine public.

ARTICLE N1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N1 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites d'emprises publiques à condition d'être parallèles ou perpendiculaires à ces dernières, sauf contrainte liée à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE N1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- ✓ Soit en limite séparative,
- ✓ Soit en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE N1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N1 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements ne doit pas être supérieure à 12 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos..,).

ARTICLE N1 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

" le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ".

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

RÈGLES ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE

Les constructions devront comporter des volumes simples, ou être constituées d'un assemblage de volumes sobres.

IMPLANTATIONS

L'implantation de ces constructions à caractère public devra être conçue afin de bénéficier d'un rapport convivial et de qualité avec les limites d'emprise des rues et des places et devront se démarquer des implantations des constructions à usage d'habitation.

FAÇADES

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées.

Les panneaux photovoltaïques, les chauffe-eau solaires et les climatiseurs implantés sur les murs des constructions ne seront pas visibles depuis l'espace public.

On privilégiera des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes.

On privilégiera des menuiseries et des ferronneries dont la forme et la nature divergent des menuiseries et ferronneries traditionnelles.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les buttes de terre sont limitées à un demi-niveau avec une pente inférieure à 15%.

Les sous-sols sont interdits, qu'ils soient enterrés ou non.

ARTICLE N1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. Annexe 2 du règlement).

Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.