

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie.

Elle comprend :

- une sous zone NP où toute nouvelle construction est interdite : bois de Monkerbut, vallée de la Suine, abords des chemins de randonnée
- une sous zone NH correspondant aux secteurs résidentiels dispersés en campagne, et où les nouvelles habitations sont interdites : la Boirie, Beausoleil, la Borderie, La Butte, Vernay.
- une sous zone NL où le développement d'activités de loisirs présentant un intérêt collectif est admis : secteur de Beausoleil.

Elle comprend :

- Un secteur soumis à un risque technologique le long de l'oléoduc Donges – Melun – Metz,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage protégés ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Un secteur soumis à des nuisances sonores dans une bande de 30 m de part et d'autre de la bordure de la RD 768, où les constructions doivent satisfaire à des normes d'isolation phonique
- Des secteurs humides à préserver pour leur intérêt biologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme ;
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits, conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le stationnement des caravanes et les terrains de camping et de caravaning, excepté sur les infrastructures publiques vouées à l'accueil des Gens du voyage ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

Dans les zones NP, NH et NL:

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol sur des terres à vocation agricole.
- Le creusement de plans d'eau nécessaires aux activités agricoles

Dans la zone NH uniquement, en plus de ce qui est autorisé dans la zone NP :

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :
 - Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m²,
 - Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte
- l'extension accolée et la transformation des activités existantes sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
- le changement de destination de construction en habitation à condition que ladite construction soit existante à la date d'approbation du PLU, et qu'elle soit située à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité.
- les abris pour animaux accolés ou non aux bâtiments principaux dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans la zone NL uniquement, en plus de ce qui est autorisé dans la zone NP :

- les équipements et installations à vocation touristique, culturelle et de loisirs ouverts au public, ou d'artisanat d'art, et présentant un intérêt collectif.
- Et à condition que ces activités ne génèrent pas nuisances ou de trafic important de véhicule de nature à générer des problèmes de sécurité.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

N 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,
- 5 mètres pour les autres voies.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage naturel, et veiller à minimiser leur impact sur le paysage.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....
Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Toitures

Non réglementé

Façades

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

Clôtures

Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Bâtiments annexes

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des essences variées et locales seront à privilégier. La plantation de conifères en haie est interdite.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Annexe

<h3>RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES</h3>
