

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels à enjeux environnementaux.

La zone N comprend un sous-secteur Nzh, qui correspond aux zones potentiellement humides (zones à dominante humide du SDAGE).

Elle comprend également un sous-secteur Ns, qui correspond à une activité hippique existante.

Rappel

La zone N est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des espaces boisés protégés ou à recréer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- un aléa fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU ;

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article b..

En sus, en secteur Nzh, sont interdits :

- les habitats légers de loisirs,
- le caravaning,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1) Les clôtures, si elles sont végétalisées et composées d'essences végétales locales ou hydrauliquement neutres.

2) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 50 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 20 m de tout point du bâtiment principal.

3) Les exhaussements ou affouillements indispensables à la réalisation des constructions autorisées ou à la gestion des risques d'inondations.

4) Les structures légères nécessaires au tourisme et/ou aux loisirs ou à l'abri des animaux.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

6) Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

7) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

8) Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des milieux naturels et à l'accueil du public, dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones et la biodiversité.

Seulement en secteur Ns, la création, l'extension ou la transformation de bâtiments liés à l'activité existante, qu'elle soit considérée agricole ou non, à condition que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 400 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 6m ;
- elles soient implantées sur l'unité foncière et à moins de 100 m de tout point du bâtiment principal.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

α. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les extensions et les annexes doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie.
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie.
- 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- Aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier ».

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour les extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans les dents creuses.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

α. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Matériaux :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

L'aspect métallique est interdit.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures occultantes sont à proscrire au profit des dispositifs à claire voie.
La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

b. VOIRIE

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur et celle du gestionnaire.

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportés de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE
TELEDISTRIBUTION*

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Néant.