

## CHAPITRE I

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N***



**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites****1. Rappels**

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

**2. Interdictions**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.

**ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation.  
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.  
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.  
Articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.  
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- a) L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant.
- b) L'extension des constructions existantes est autorisée dès lors que la construction existante et son extension n'excèdent pas une emprise totale au sol de 100 m<sup>2</sup>.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.

**DANS LE SECTEUR NL**

- a) Les constructions liées aux équipements publics, de sports, de loisirs y compris club house et équipement de petite restauration, et les équipements socioculturels.
- b) Les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- d) Les constructions nécessaires à l'exploitation des utilisations et occupations définies dans ce paragraphe 2 et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N.3 - Accès 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. Voirie**

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Eau**

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

#### **2. Assainissement**

##### **A - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**B - EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**3. Electricité - Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

**ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.
- b) Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modifications dans la destination principale du bâtiment comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.
- c) Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers.
- d) A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

100 m	de l'alignement en bordure des autoroutes
30 m	de l'alignement en bordure des grands itinéraires
20 m	de l'alignement en bordure des routes nationales
10 m	de l'alignement en bordure des chemins départementaux
6 m	de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes

**ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à **6 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

**ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à **4 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

**ARTICLE N.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 100 m<sup>2</sup>.

**DANS LE SECTEUR NL :**

Sans objet.

**ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**DANS LE SECTEUR NL :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- ◆ Rez-de-Chaussée + comble
- ◆ Ou 7 mètres au faîtage.

### **ARTICLE N.11 - Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation au sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- ◆ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ◆ Aux sites.
- ◆ Aux paysages naturels.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des constructions.

### **ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules nécessaire au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

### **ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
3. **Espaces boisés classés.**  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Tout défrichement est interdit.



### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.