

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE

(Zone N)

Il s'agit d'une zone non urbanisée à protéger
du fait de la qualité du site et du paysage,
elle est formée d'espaces présentant un ensemble paysager de qualité
tel que la base de loisirs dite la Plage Bleue
l'ensemble formé par le cimetière intercommunal dit de la Fontaine St Martin
le bois Cerdon (*prolongement du Massif de la Grange*)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 **Occupations et utilisations du sol interdites :** (sous réserve des dispositions de l'article N 2)

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature sauf cas particuliers visés à l'article N 2.
- Les installations classées.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, ni l'aménagement d'aires de loisirs ou de détente.
- Les aménagements de toute nature susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou à l'intégrité de la zone.
- Les affouillements, les défrichements, l'abattage des plantations d'arbres.
- Les dépôts et décharges.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Pour le secteur de la zone N de la Plage Bleue, les différentes occupations et utilisations du sol qui seraient de nature à porter atteinte ou compromettre l'existence de la zone humide constituée par cet ensemble

Article N 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Pour les constructions existantes dans cet espace, la reconstruction ainsi que les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des règles définies dans les divers articles du présent règlement.
- Les ouvrages d'intérêt public liés à la distribution d'énergie ou à l'assainissement.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations agricoles.
- Les constructions légères, les travaux ou aménagements liés à la gestion ou l'entretien de l'espace constitué par cette zone.
- Les constructions légères, au sein du Parc départemental de la Plage bleue, liées à l'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques, compatibles avec la vocation d'Espace Naturel Sensible (E.N.S) de ce Parc.
- Les constructions liées au fonctionnement ou à l'exploitation du cimetière intercommunal et des aires de détente ou de loisirs .
- Les constructions de faible importance et ne dépassant pas 3,00 m de hauteur dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

Dans tous les cas les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre du présent article ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès au terrain ne peut pas être implanté à un niveau inférieur à la cote altimétrique de l'axe de la chaussée au droit de laquelle cet accès au terrain est projeté.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux d'eau et d'assainissement) :

a) Eaux :

Toute construction doit soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement :

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément aux textes en vigueur et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets directs des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

c) Électricité - Destruction des ordures ménagères :

L'alimentation en électricité et le cas échéant la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article N 5 Superficie minimale des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales.

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

Toute construction devra être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.
- pour des impératifs techniques propres à la gestion des équipements publics.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions admises devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait devra être égal à au moins 8 m. (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") pour les façades ou pignons, partie de façade ou pignon comportant des vues directes et à au moins 2,50 m. dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ferroviaire ou routier.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables au sein du parc départemental de la Plage bleue.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables au sein du parc départemental de la Plage bleue.

Article N 9 Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour la zone.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **10 m**. Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les constructions et ouvrages liés à des équipements d'intérêt public dans la mesure où ces constructions ou ouvrages s'inscrivent bien dans le site et le paysage, dans ces cas la hauteur devra être étudiée à l'aide de perspectives, points de vue, etc., afin de vérifier cette bonne insertion.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- 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 paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Il en sera de même pour les clôtures bordant la Coulée Verte.
- Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Article N 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des différentes règles du règlement de la présente zone **N**.