

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation soit pour des raisons de site, de milieu naturel et de paysage.
Elle comprend un secteur Nj, réservé aux jardins familiaux.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages non mentionnées dans l'article N2 et notamment :

- 1.1 les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.3 les habitations légères de loisirs
- 1.4 les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N2
- 1.5 les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale autres que celles mentionnées à l'article N2
- 1.6 toutes nouvelles constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale
- 1.7 les nouveaux bâtiments agricoles

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 La transformation des bâtiments dans leur volume existant est autorisée sous réserve de ne pas créer plus de 300 m² de surface de plancher.

2.2 L'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne puisse excéder 200 m² en surface de plancher. Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m² sont exclus de cette possibilité.

2.3 Les auberges sont autorisées par transformation du bâti existant

2.4 Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 10 m², si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

2.5 Les constructions annexes (garages, abris, buanderies, piscines...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Elles seront d'un seul tenant, et seront limitées à 30 m² de surface de plancher sauf pour les piscines.

2.6 L'extension ou la transformation des activités existantes est autorisée sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.7 -Les ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

2.8 Les ouvrages d'intérêt collectif ayant une vocation mixte de bassin d'agrément servant de bassin de rétention sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sont admis à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.10 Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² de surface de plancher et sous réserve d'une seule implantation par tènement.

En zone Nj : Les constructions nécessaires à l'activité des jardins familiaux;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

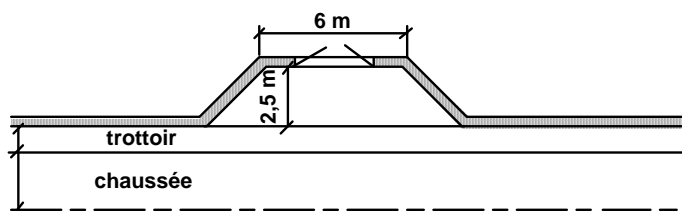
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voir à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

3.2. Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur (sur les fosses septiques ou appareils utilisés en matière d'assainissement autonome du bâtiment d'habitation).

L'évacuation des eaux usées non traitées 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m³ pour 100 m² étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, ou si elle existe de la marge de recul portée au plan de zonage.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc...)

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale au 2/3 de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Cependant, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

* si leur hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 m ou,

* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m² d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE : DEFINITIONS

CHAPITRE IX : DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

* lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

* caractère de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation des Jeunes Agriculteurs (prime d'installation).