

CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend toutefois plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- le secteur **Nh** qui concerne les secteurs partiellement bâtis où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu ;
- le secteur **Nl** qui concerne les secteurs pouvant accueillir des équipements de loisirs et sportifs ;
- le secteur **Ns** qui concerne les secteurs accueillant des installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.
- le secteur **Npv** qui concerne les secteurs pouvant accueillir des infrastructures de production d'énergie photovoltaïque.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », seules peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. En zone N

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf. annexe du règlement)

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations
- les aires de stationnement strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité, à condition d'être non imperméabilisées et sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

2.2. En secteur Nh

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible)
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une construction existante et à proximité immédiate de celle-ci

- pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments clos, couverts, et dont l'emprise au sol soit au moins égale à 60m²), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées les annexes à l'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (application de la première limite atteinte) et d'une annexe par tènement

- les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur,

Dans le secteur Nh du château de Saint-Jean-le-Priche, les extensions mesurées des constructions existantes sont uniquement autorisées pour un usage d'habitation, à condition que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

2.3. En secteur NI

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas

la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les affouillements, et exhaussements de sol répondant au besoin d'équipements publics dédiés au sport et aux loisirs.

2.4. En secteur Ns

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

2.5. En secteur Npv

En plus du 2.1 :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque.

Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Article N5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Dans les secteurs Nh, NI et Ns, sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 50m de l'axe de l'A6, des voies ferrées et de la RCEA (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100m)
- à un minimum de 15m de l'axe des routes départementales
- à un minimum de 10m de l'axe des autres voies

6.2. Dans les secteurs Nh, NI et Ns, l'extension à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée en continuité des constructions existantes implantées à l'alignement.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nh, NI et Ns, les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur NI de la Chanaye situé rue André Derain, où l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nh, NI et Ns, les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

10.2. Toutefois, en secteur NI, une hauteur supérieure sera admise pour les constructions et installations à usage sportif en lien avec les normes techniques inhérentes aux bâtiments ou installations affectés à l'usage du sport concerné (cours de tennis couverts, gymnases, etc.).

10.3. En secteur Npv, la hauteur maximale des ouvrages de production d'électricité ainsi que des constructions liées est limitée à 5 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

11.1. En secteur Npv, les clôtures devront être surélevées de manière à laisser passer la petite faune.

Article N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les réfections, extensions et changements de destination de constructions existantes ayant pour conséquence la création de logements, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement créé.

Article N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ». Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute

demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Dans le secteur NI de la Chanaye situé rue André Derain, les espaces libres situés en limite d'espace public seront, dans la mesure du possible, plantés d'arbres. Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent compter l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 4 places. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.