

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare classée ZNIEFF.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour d'une mare.

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

Dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur « Nh », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction existante occasionnant des rejets d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté avec un recul minimum de 10m.

Pour les annexes et extensions :

Les annexes et extensions doivent être implantées en recul d'une distance égale à 5m.

Zone N - P.L.U Crosville-la-Vieille

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5m.

Cas particuliers

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans le secteur Nh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Zone N - P.L.U Crosville-la-Vieille

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nh la hauteur des annexes et extensions ne devra pas dépasser 10m. L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle de hauteur peuvent être autorisés.

Article N 11 Aspect extérieur

Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas,
- les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Dans les secteurs Nh : les annexes et extensions devront respecter les mêmes règles d'aspect extérieur que les annexes et extensions en zone UA.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (se référer à la pièce n°4-b).

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.