

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



VOCATION DE LA ZONE

La zone N inclue six sous-secteurs :

- le sous-secteur NS, qui recouvre les espaces naturels à plus forte valeur écologique (site Natura 2000 et les abords des cours d'eau notamment) à protéger strictement au regard de leur intérêt écologique fort ;
- le sous-secteur NL, qui correspond aux secteurs de lagunes à protéger au regard de leur intérêt écologique et historique ;
- les sous-secteurs NH0, qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil au sein desquels seule la gestion des constructions existantes est permise ;;
- les sous-secteurs NH1, au sein du bourg de Villagrains, permettant des possibilités de construction mesurées au regard de l'aptitude des sols ;
- le sous-secteur NCA destiné à l'exploitation de carrières,
- le sous-secteur NT, correspond à l'aérodrome,
- le sous-secteur Nar, correspond à une zone de protection particulière liée à la présence de vestiges archéologiques.

La zone N inclue suite à la modification n°1, un septième sous-secteur :

- Le sous-secteurs Nx, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil).

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit toute construction ou installation non autorisées sous conditions particulières à l'article N 2.

Dans le sous-secteur NS, toute reconstruction après sinistre est également interdite.

Dans le sous-secteur Nar, toute construction, installation, exhaussements et affouillements du sol sont interdits, à l'exception de l'aménagement de voirie d'accès à la zone.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, ni aux milieux naturels ni aux paysages et d'être desservis par les réseaux nécessaires en fonction de la destination de la construction ou de l'installation :

- DANS LA ZONE N :

- ① Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone ;
- ① Les constructions à destination forestière ou agricole et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- ① Les constructions à usage d'habitation en lien avec une exploitation forestière présente dans la zone, L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2014), dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
 - soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

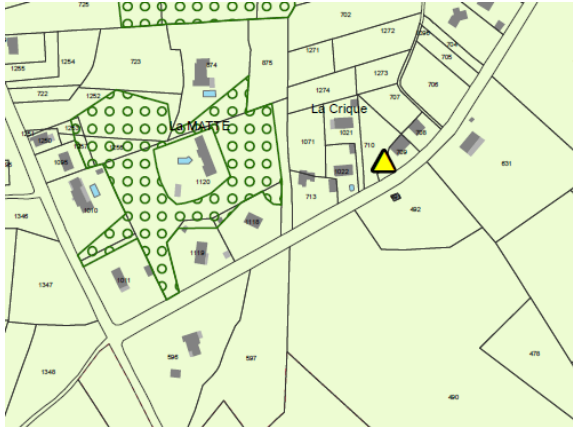

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise

au sol inférieure à 50m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Le changement de destinations identifié sur le plan de zonage :

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle 710 – secteur Le Roy - classement en NHO dans le PLU approuvé : Le secteur NHO est reclassé en zone N Le bâtiment identifié est à vocation de grange. Le projet est de transformer la construction pour devenir une activité de vente (brocante)</p>		

PAR AILLEURS SONT AUTORISES DANS LE SOUS-SECTEUR NHO :

- ⓪ L'extension et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial, sans que la surface totale ne puisse excéder 300 m² de surface de plancher ;
- ⓪ La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher ;
- ⓪ Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent ;
- ⓪ Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas une exploitation agricole existante.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH1 :

- ⓪ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- ⓪ Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NCA :

- ⓪ Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation du sous-sol ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de la zone et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité admise dans le secteur.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

- ⓪ Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, les constructions à usage d'entrepôts, dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité admise dans le secteur ainsi que les systèmes d'installations photovoltaïques au sol.

DANS LE SOUS-SECTEUR NX :

- ⓪ Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, d'une emprise au sol de 50m².

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

ISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

ISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR N41B

A Villagrains, au sein du sous-secteur N41b, aucun accès à la zone n'est autorisé depuis la RD 219. Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, d'une part l'accès à la zone sera obligatoirement aménagé à l'arrière de celle-ci par une voie nouvelle d'une emprise de 6,5 mètres minimum dont 5 mètres de chaussée ; d'autre part la voie de desserte interne à la zone devra avoir une emprise minimum de 7 mètres dont 3,5 mètres de chaussée.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

ISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

N4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

N4.2-TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

N4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N4.4-DEFENSE INCENDIE

En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

N6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de

réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article N7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

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

Au sein du sous-secteur NH1, les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Dans le reste de la zone N, Les annexes et les piscines doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

DANS LE SOUS-SECTEUR NX :

Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article N9 : Emprise au sol

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH0 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH1 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NCA :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur Nx, :

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50m².

Dans l'ensemble de la zone N :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les bâtiments annexes des constructions d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestière est fixée à 9 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Nx, :

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article N10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

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

APPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

N11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

N11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

N11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein des sous-secteurs NH0 et NH1, les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut ;

- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

En limites séparatives, les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres. De surcroit, les clôtures pleines sont interdites.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Article non réglementé.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.