

Chapitre 2 : règlement de la zone N

Section 1 – nature de l'occupation du sol

Article N -1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

Les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles : (article L 123-1-5-7°).

Les constructions sont interdites dans une bande de 10 mètres de large à partir des berges des cours d'eau.

Article N - 2 - occupations et utilisations admises sous conditions

Dans le secteur N :

- Les équipements légers liés à l'accueil du public et les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du patrimoine forestier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les aires de stationnement paysagées,
- Dans les îlots de propriété supportant 1 ou des bâtiments :
 - Les annexes nécessaires à l'entretien des espaces naturels dans la limite de 20 m² de surface de plancher
 - Les installations sportives et de loisirs non couvertes sur une superficie maximale de 800 m² et/ou les annexes nécessaires dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nh :

- L'extension, dans la continuité, des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'aménagement éventuel de ces derniers sont fixés dans la limite d'une proportion calculée sur la base de la surface de plancher. À la date d'application du présent P.L.U. la surface d'extension possible correspond à 60 m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale par propriété.

Mode de calcul

Y = Surface d'extension

X = surface de plancher existante

$Y = 60 + (0,10) X$

Les extensions devront présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions à agrandir.

- Les annexes nécessaires à l'entretien des espaces naturels dans la limite de 20 m² de surface de plancher
 - le changement de destination peut être autorisé sur les fermes Saint-Paul et des Grandes Piffaudières dans le respect des prescriptions reportées en annexe n°5 du présent règlement (application du L123-1-5-7° du code de l'urbanisme)
 - Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° à l'exception des fermes Saint Paul et Grandes Piffaudières, réglementées ci-dessus:

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

Section 2 – condition de l'occupation du sol

Article N - 3 - accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.... ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Article N - 4 - desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers est autorisé pour l'alimentation humaine, à condition que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Tout déversement des eaux pluviales, issues de la propriété, dans le réseau collectif est interdit. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la propriété, les eaux excédentaires provenant des surfaces artificiellement imperméabilisées doivent être stockées et infiltrées,

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s. »

c) Electricité - téléphone

Dans le cas où les réseaux d'électricité et de téléphone seraient enterrés, leurs raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article N - 5 - superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers, de même les postes E.D.F./G.D.F. Ou les stations de relèvement, à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Article N - 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 6 mètres des limites séparatives.

Ne sera pas fait application de cette règle dans les cas où il serait prévu d'élever, en continuité avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

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

Les extensions autorisées à l'article Nh-2 ne peuvent être réalisées que dans la continuité des bâtiments existants.

Article N - 9 - emprise au sol

Les extensions des constructions existantes ne pourront avoir une emprise au sol excédant les surfaces définies à l'article Nh- 2.

Article N - 10 - hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Les extensions des constructions existantes pourront avoir la même hauteur que le bâtiment étendu sans la dépasser.

Article N - 11 - aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1 - Loi Paysage

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Certains bâtiments, ponts, ou autres éléments du patrimoine local, identifiables sur le plan de zonage, ont ainsi été protégés.

Deux fermes « remarquables » pour leur qualité architecturale, paysagère et historique (Les Grandes Piffaudières et la ferme Saint-Paul ont fait l'objet d'un travail précis réalisé par le C.A.U.E. 78. Cette étude a permis de définir des prescriptions architecturales et

paysagères spécifiques (retranscrites en annexe du présent document) pour ces deux ensembles bâtis dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

2 - Divers

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article N - 12 - stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de bâtiment d'habitation. Ces places doivent être aménagées de manière à préserver les espaces naturels et à ne pas entraîner une imperméabilisation trop importante des sols.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres.

Article N - 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés protégés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 13 0-1 du Code de l'urbanisme,

2) Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

3) espaces plantés paysagers

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.