

CHAPITRE VII - ZONE N

Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend sept secteurs et un sous-secteur :

- Nc, secteur correspondant aux châteaux d'eau à OUROUER
- Nd, secteur constructible, sur NOLAY et POISEUX
- Ne, secteur autorisant des aménagements légers à vocation de loisirs aux abords de l'Etang et au Métro à POISEUX, près de Sauvage à BALLERAY et au sud du bourg de NOLAY,
- Ni correspondant aux zones inondables et de ruissellement,
- Nl réservée aux activités sportives et de loisirs au sud d'OUROUER comprenant un sous-secteur NLn compris dans la zone Natura 2000,
- Nn où toute construction ou installation est interdite pour la protection des paysages et de l'environnement (ZNIEFF et zone Natura 2000),
- Npc, secteur de protection de captages sur POISEUX à la Fontaine du Bois et à la Fontaine des Fées et sur NOLAY pour le captage des Gobets,

Les coupes et abattages dans les EBC sont soumises à déclaration préalable (articles L130-1 du code de l'urbanisme).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier, toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs Npc et Nn.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N A L'EXCLUSION DES SECTEURS Nc, Ni, Nn ET NLn, SONT AUTORISEES

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, station d'épuration, château d'eau...) compatibles avec la vocation de la zone.
- b - Une construction légère par unité foncière, dont la surface au plancher n'excèdera pas 15 m², réalisée en bois uniquement limitées à 3 m de hauteur. Ne seront pas autorisées les dalles et les extensions de ces constructions

II - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N A L'EXCLUSION DES SECTEURS Nc, Ni, Nn ET NLn, SONT AUTORISEES:

- a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- c - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m²) sur un terrain bâti ou nu.
- d - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- e - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes :

- pour une utilisation à usage d'habitation,
- pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres...

III - SUR LE SECTEUR Nc, SEULES SONT AUTORISEES :

L'aménagement, l'extension et la construction des annexes des bâtiments existants.

V - SUR LE SECTEUR Nd, SONT AUSSI AUTORISEES :

Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui leurs sont liées.

V - SUR LE SECTEUR NLn, SONT AUSSI AUTORISEES :

- a - Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs

tais que kiosques, cheminements, panneaux, tables d'orientation, bancs et tables pique-nique, terrains de plein-air...
b - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

VI - SUR LE SECTEUR Nl SONT AUSSI AUTORISEES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS LE SITE:

- a - Les constructions liées à aux activités sportives et de loisirs,
- b - Les constructions destinées à un hébergement temporaire (gîtes ruraux, gîtes d'étape...),
- c - Les aire de jeux et de sports à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- d - Les travaux, aménagements, constructions et installations liées à la vocation sportive et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, création de cheminements, implantation de panneaux, bancs et tables pour pique-nique compatibles avec la vocation de loisirs de la zone à condition qu'ils en portent pas atteinte au caractère du site,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations du secteur,

VII - SUR LE SOUS-SECTEUR NLn, SEULS SONT AUTORISEES SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION

DANS LE SITE:

Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive et de loisirs du secteur à condition qu'ils ne puissent être situés ailleurs et de ne causer aucun dommage aux habitats naturels repérés dans la zone Natura 2000.

Sur les secteurs Nln, les constructions régulièrement autorisées doivent être surélevées de 0.60m au-dessus du niveau du sol naturel et ne pas comporter d'aménagement susceptible d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux ou la sécurité des personnes et des biens comme cela est prévu au VIII g

VIII - DANS LE SECTEUR Ni, SEULS SONT AUTORISEES :

- a - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé.
- b - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de leur emprise au sol.
- c - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt collectif, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- d - Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- e - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- f - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, et la sécurité des personnes et des biens.
- g - Les constructions annexes de type garage ou abris de jardin liées à une habitation existante, sous réserve de respecter les préconisations suivantes :
 - La surface au plancher ne devra pas excéder 40 m²
 - La construction ne devra pas être réalisée à plus de 50 m de l'habitation
 - La construction devra être surélevée de 0,60 m par rapport au niveau naturel du sol et ne pas comporter d'aménagement susceptible d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par tout moyen conforme à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - ASSAINISSEMENT

- 1 - Eaux usées
 - d - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
 - a - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
 - b - Dans le secteur Npc, tout nouveau système d'assainissement pour desservir une construction nouvelle est interdit. Seule la mise aux normes des systèmes d'assainissement pour desservir des constructions existantes est autorisée.
 - c - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- 2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain, avec un minimum de 1 500 m².
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.)
- b - Les constructions principales seront implantées :
 - soit à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.
- d - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L = H/2 > 4$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- a - Dans le secteur Ni, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% , une extension est autorisée pour les constructions existantes régulièrement autorisées dans la limite de 30 % d'augmentation de leur emprise au sol.
- b - Dans le secteur Nd et Ndi, l'emprise au sol des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.
- c - Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.
- d - Dans le reste de la zone et les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales.

SOUS-SOL

Dans le secteur Ndi, les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0,60 m au dessus du niveau naturel du sol.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- b - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- c - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- d - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- e - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.