

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est concernée par le passage d'un gazoduc, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 N 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
 - de bureaux et de services,
 - d'hôtellerie et de restauration,
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de toute nature.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs,

Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les transformations et les extensions des constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la remise en état paysagère des carrières.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

Article 2 N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communal défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le pétitionnaire peut privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité et télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 2 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Espace vert protégé :

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 – Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies automobiles publiques ou privées et à 21 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 m de l'alignement des autres voies automobiles publiques ou privées.

6.3 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 2 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 - Principes généraux :**

A défaut d'être construite en limite séparative, toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 m doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Exceptions :

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 2 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2 N 9 : Emprise au sol

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 15 m².

Article 2 N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin doit être inférieure à 3 m.

La hauteur des autres constructions autorisées ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux à l'exception des structures verticales (silo, réservoir d'eau, pylône, ...).

Article 2 N 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions 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, aux sites et paysages naturels.

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre n'excédant pas 1,2 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

Article 2 N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.