

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, créant un paysage de qualité qu'il convient de protéger.

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone N, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont visées à l'article N2. Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont autorisés en :

#### **Sur le secteur N correspondant à l'emprise du golf**

L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Secteur N\* :**

- les constructions à usage de logement ou à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Secteur Nsl :** Sont autorisées uniquement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de sport ou de loisirs.
- les constructions à usage de logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.
- les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance des constructions autorisées.

Sont autorisées dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de plein air.

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE N.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie :**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie (et des allées cavalières).

### **ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

#### **3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6 mètres.

#### **ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non jointives, construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N.9 - Emprise au sol**

N\* : L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Nsl :

- Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la surface du polygone.
- Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la surface de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- N\* : 6 mètres.
- Nsl :
  - Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
  - Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, si des nécessités techniques l'exigent.

#### **ARTICLE N.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

### **ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

### **Nombre de places à réaliser par catégories de construction**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **- Construction à usage de logements :**

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

#### **- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations**

#### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Obligation de planter :**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**ARTICLE N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.