

ZONE N : Zone Naturelle stricte

La zone Naturelle stricte :

« La zone N comprend les parcelles vierges de toute construction à dominante naturelle (principalement boisées). Quasiment tous les Espaces Boisés Classés ont été reportés dans la zone Naturelle. Les secteurs sensibles non bâtis situés dans la zone humide ont également été, dès que possible, classés dans la zone naturelle stricte.

Objectifs recherchés :

Préserver les derniers espaces boisés recensés sur la commune ainsi que les derniers secteurs naturels non bâtis par un règlement spécifique. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page 65)

Cette zone n'est que partiellement desservie par les réseaux, notamment relatif à l'assainissement des eaux usées.

Certains sites sont impactés par des indices de cavités souterraines, les périmètres de risque associés sont identifiés au plan de zonage. Les constructions autorisées par le présent règlement ne pourront effectivement s'implanter qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque.

Les sites sont impactés par des périmètres de risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion identifiés au zonage réglementaire du PPRI de la Lézarde, approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, l'aménagement est soumis aux prescriptions réglementaires prévues par ledit PPRI.

Le caractère naturel de ces secteurs est également confirmé par la présence d'éléments intéressants du paysage, recensés et répertoriés au document graphique du PLU au titre de l'article L.123-1-5 7° et de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des vergers, des alignements boisés et des Espaces Boisés Classés, qui dès que possible font l'objet d'une double protection (zonage N et classement en EBC).

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

N.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article N.2.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*Les constructions :*

N.2.1. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

N.2.2. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, y compris les éventuels ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

N.2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

N.2.4. Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'aménagement est soumis aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article N.3. : Accès et voirie

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N.4. : Desserte par les réseaux*Alimentation en eau potable :*

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux usées :

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux pluviales :

N.4.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...) conformément aux dispositions de l'article 640 et suivants du Code Civil.

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

N.4.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

Article N.5. : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.9. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.10. Hauteur maximum des constructions

N.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

N.10.2. La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à destination d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.11. Aspect extérieur

N.11.1. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement.

N.11.2. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

N.11.3. Les soubassements en matériaux opaques ainsi que les murs-bahuts, entre limites de parcelles, sont interdits pour permettre le bon écoulement des eaux de ruissellement ainsi que le passage de la petite faune.

Article N.12. Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.13. Espaces libres et plantations

N.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

N.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

N.13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

Article N.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.