

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La commune est située dans une zone soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique

Cette zone est en partie concernée par une zone humide. En conformité avec le SDAGE Rhin-Meuse, les maîtres d'ouvrage des aménagements, par leur projet, ne doivent pas remettre en cause les fonctionnalités des zones humides. Celles-ci devront être préservées et non asséchées.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.b, secteur de loisirs,
- N.ba secteur associé à la zone de loisirs des étangs du Pointhais permettant d'accueillir les équipements et aménagements nécessaires à son fonctionnement et son développement,
- N.c, couloir de ligne électrique,
- N.l, secteur privé de loisirs,
- N.o correspondant à un espace naturel ouvert.
- N.h correspondant à une zone naturelle comportant quelques constructions d'habitations

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE UTILISATION DU SOL

1. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

2. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié par l'arrêté du 2 avril 2004.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N :

Sont interdit tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées suivantes :
 - soumises à autorisation,
 - soumises à déclaration.

Sous condition de ne pas dénaturer le paysage et d'être strictement nécessaire à certaines activités forestières.

- Les abris pour animaux ouverts sur un côté, dans les conditions fixées à l'article 9 et à une distance de 50 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers ou aux limites des zones constructibles.
- Les clôtures,
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature et existantes à la date d'opposabilité du PLU, même s'il en résulte une légère extension.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant, et uniquement dans ce cas, en logement d'habitation, en hébergement touristique tels que gîtes ruraux, chambres d'hôtes, à condition que le projet soit compatible avec la sauvegarde des paysages et avec la capacité des réseaux publics et que le projet préserve les caractéristiques essentielles du bâtiment concerné.
- Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.
- les constructions liées à l'exploitation forestière.
- les carrières,
- les aires de stationnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics

Dans le secteur N.b *et N.ba =*

- les aires de jeux et de sports publiques sous condition de ne pas dénaturer le paysage ainsi que les équipements et installations qui lui sont associés
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone (sanitaires, abris...)

Dans le secteur N.ba :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone (sanitaires, accueil, habitation de gardiennage, restauration...)
- Les terrains aménagés de caravanage et les terrains destinés uniquement à la réception de camping-cars sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.

Dans le secteur N.o:

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les extensions et annexes des constructions existantes

Dans le secteur N.h:

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les extensions et annexes des constructions existantes

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article N 3 : Accès et voirie

1. Est interdit tout nouvel accès à la RD 420 et au RD n°423 hors de limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

2. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1. L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité -téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.

Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisée à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Suivant les indications portées au plan, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement.
2. A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 mètres.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).
2. Toutefois, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres dans la marge d'isolement.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul.
5. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières forestières relevant du Régime Forestier ou non et des espaces boisés classés.

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

Pas de prescription

Article N 9 : Emprise au sol

Pour les abris pour animaux, l'emprise au sol ne devra pas excéder 50 m².

Pour les abris de jardin, l'emprise est limitée à 20m² à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs N.o et N.h, les extensions sont limitées à 20% maximum de la surface de la construction existante.

La surface cumulée de l'ensemble des annexes ne devra pas dépasser 50 m² par emprise foncière.

Dans le secteur N.ba,

- La surface maximale pour l'accueil, les sanitaires, la restauration et le gardiennage : 300 m²

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut se caler dans le prolongement de la dite construction.
3. Les règles de hauteur ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
4. Les abris de jardin sont limités à 3,5m à l'égout de toiture

Article N 11 : Aspect extérieur

1 Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

2 Toitures :

Le zinc non réfléchissant sera toléré.

Les châssis de toitures seront autorisés si leur surface est inférieure à 1m², et qu'ils soient axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et les chiens-assis sont interdits.

3 Façades :

Les matériaux destinés à être habillés devront être enduits.

Les matériaux ainsi que les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale.

Le bardage bois vertical en planche brute de sciage, avec couvre-joint est préconisé (traitement naturel)

Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

4 Clôtures sur rues :

Les haies ou plantations seront réalisées avec des essences locales.

5 Zones humides:

Les futures constructions et aménagements devront limiter les impacts sur la zone humide dans les secteurs concernés par tous types de solutions techniques (ex : pilotis) Des compensations peuvent être demandées.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur N.ba, le stationnement devra être réalisé en matériaux perméables (hormis pour les places PMR qui pourront déroger à cette règle).

Article N 13 : Espaces libres et plantations

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

2. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculemment prescrites à l'article N6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.