

---

*Règlement de la zone N2*

---

**QUALIFICATION DE LA ZONE N2**

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS N2.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article N2 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N2 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 **Dans les secteurs N2.r et N2.i** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N 2

**Article N2 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales****Sont autorisés :**

- 2.1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- 2.2 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.4 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs N2.r :**

- 2.6 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- ✓ La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - ✓ La construction d'annexes de faible importance,
  - ✓ La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.7 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

**Dans les secteurs N2.i :**

- 2.8 Seules sont autorisées :
- ✓ La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - ✓ La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation
- 2.9 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N2 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants, de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

**Article N2 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

**4.2 Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

**4.3 Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

**Article N2 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup>.

**Article N2 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

**Article N2 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

**Article N2 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N2 9 – L'emprise au sol des constructions**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

**Article N2 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

- 10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

**Article N2 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Généralités**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- Le volume, les matériaux, les percements et la toiture devront notamment être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**Aspect**

- 11.4 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
  - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
  - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.5 Les constructions doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.6 D'une manière générale, les tons criards seront exclus.
- 11.7 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

**Clôtures**

- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.
- 11.9 Les murs de plaques sont interdits.

**Toitures**

- 11.10 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.

**Agrandissements et garages attenants ou non**

- 11.11 Les agrandissements et garages attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

**Article N2 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

**Article N2 13 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale
- 13.4 Les limites séparatives devront être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.
- 13.5 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N2 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N2 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article N2 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières