

VILLE DE SORIGNY
Plan Local d'Urbanisme
Mise en compatibilité
REGLEMENT DE LA ZONE N



Juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	1
Règlement applicable à la zone N	10

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs :

- Nh1 correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées,
- Nh2 correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situées en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles,
- Np soumis à protection en raison de la qualité patrimoniale du site,
- Nj réservé aux activités d'horticulture, jardinerie, animalerie.
- Nf correspondant aux activités forestières et agricoles

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article N 2.

1.2 Autres dispositions

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public.
- La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone ou dans une zone limitrophe dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'aménagement, l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisir ou à l'activité artisanale et tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole
- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m²
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle
- Les constructions strictement liées aux activités de gestion du patrimoine naturel dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les démolitions sous réserve de permis de démolir dans les domaines de Longue plaine et Montison.
- Les piscines.

2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh1

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation,
- l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles,
- la réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîtes ruraux.

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh2

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont également admis :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.4 Dispositions particulières applicables au secteur Nj

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités horticoles, de jardinerie/animalerie.

2.5 Dispositions particulières applicables au secteur Nf

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, les constructions et installations liées aux activités agricoles, forestières et leur annexe

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès individuel sur la RN10 est interdit.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la construction alimente la parcelle en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé pour toutes les constructions qui le requièrent.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau et un rejet d'eaux résiduaires, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome aux normes.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh1 et Nh 2 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimale constructible est de 1 500 m² par habitation.

La surface minimale ne s'applique pas :

- s'il s'agit d'une opération de réhabilitation, reconstruction, restauration, extension ou changement d'affectation,
- pour les constructions et installations nécessaires au service public.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport à l'axe de la RN 10 :

En application de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme, une marge de recul de 75 mètres de l'axe doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.2 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport aux autres voies:

• Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

- routes départementales : 15 m
- voies communales : 10 m

• Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

• Il sera tenu d'assurer de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et aux débouchés des accès sur la voie.

6.3 Dispositions particulières applicables au secteur Nh 2 :

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de profondeur maximale de 50 mètres à compter de l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Dispositions particulières

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent autant que possible être conservés.

S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

11.1 Constructions annexes et vérandas

Aspect

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Matériaux

Certaines constructions peuvent être interdites si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble de la zone. C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération s'ils restent visibles.

11.2 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La constitution des murs de clôture doit être la plus proche de celles des murs existants traditionnels. Elle peut être réalisée en moellon ou en maçonnerie recouverte d'enduit se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales.

Les terrains de camping ou de caravanning doivent être plantés.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions générales

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

Dispositions particulières applicables au secteur Nh 2

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.