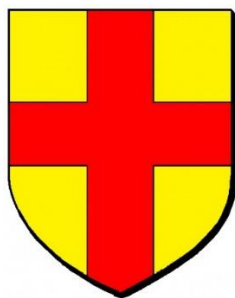




Plan Local d'Urbanisme

Mortagne du Nord

Règlement



Approbation le

Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU : dossier
de consultation – mai 2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Cette zone comprend :

- Un secteur Nr concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- un secteur Nc correspondant aux terrains appartenant aux Voies Navigables de France,
- un secteur Nf à vocation d'activités de tourisme fluvial
- Un secteur Nh à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration, comprenant un sous secteur Nhr à vocation d'activités d'hôtellerie et de restauration concerné par des prises d'échantillons des sols afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb, et par des restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- Un secteur NI à vocation d'activités de loisirs hormis les activités de sports mécaniques ou à moteurs.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Sont autorisées sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1, et des conditions ci-après:

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation du type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à des aménagements hydrauliques.

Rappel : dans le secteur Nr les constructions et utilisations des sols sont admises à condition :

- d'effectuer au préalable des prises d'échantillons des sols, afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb,
- de respecter les restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- de ne pas entraîner de risques liés à la pollution.

Dans le secteur Nc :

- Les dépôts,
- L'extraction de matériaux.
- Les affouillements et les exhaussements des sols relatifs aux zones de stockage et de transit des sédiments ainsi que les installations liées à l'activité.

Dans le secteur Nf :

- Les constructions à usage d'activités de plaisance
- Les constructions et installations à vocation de commerces, de bureaux

Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, ou de restauration
- Les extensions et les annexes aux constructions existantes,
- Les rénovations de constructions existantes,
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments.

Rappel : dans le secteur Nhr les constructions et utilisations des sols sont admises à condition :

- d'effectuer au préalable des prises d'échantillons des sols, afin de réaliser des analyses du cadmium et du plomb,
- de respecter les restrictions de bâtir imposées par la DRIRE,
- de ne pas entraîner de risques liés à la pollution.

Dans le secteur NI :

- Les constructions à usage d'habitation, strictement nécessaires à l'exploitation de ce secteur de loisirs,
- Les aménagements de camping- caravaning,
- Les bâtiments et commerces nécessaires au fonctionnement du camping-caravaning,
- Les annexes aux constructions autorisées,
- Les étangs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif), sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, et les implantations liées aux réseaux de distribution, peuvent, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnemental, s'implanter :

- avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement,
- au delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m², peuvent toutefois être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...) est interdit
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux et revêtements avec les constructions avoisinantes
- Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés figurant sur document graphique par des quadrillages sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.