
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur Ni qui correspond aux zones inondables de la vallée de la Seille
- un secteur Nj, qui correspond à des arrières de propriété occupés par des espaces naturels et des jardins,
- un secteur Nl, destiné à recevoir des équipements sportifs ou de loisirs autour de l'étang Titard, de l'étang de la Tuilerie et au niveau de la base de loisirs « La Yerlande » ainsi que dans une partie du Bois de la Faye.
- un secteur Ny correspondant au parc résidentiel de tourisme de la Yerlande.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones, à l'exception des secteurs Nl et Ny, sont interdites les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles.
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Dans les secteurs Nl et Ny, seules sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions liées à la gestion du patrimoine naturel, à condition que leur emprise au sol et leur S.H.O.N. ne dépasse pas 30 m².
- Les services publics et les services d'intérêt collectif
- Dans le secteur Nj :
 - la création de bâtiments d'annexes fonctionnels.
 - les piscines.
- Dans le secteur Ni, l'extension des bâtiments n'est pas autorisée.
- Dans le secteur NI :
 - les équipements de loisirs ou sportifs tels que tennis, piscine, club hippique, parc de loisirs, restaurants, les bâtiments et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.
 - les constructions liées aux activités cynégétiques.
- Dans le secteur Ny, dévolu à l'accueil d'un parc résidentiel de tourisme : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage ou destinées à l'hébergement des employés.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

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 privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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- Stockage des containers à ordures ménagères

Dans les secteurs Nl et Ny, les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les constructions comportant plusieurs logements et les opérations groupées devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des routes départementales, les constructions devront s'implanter à plus de vingt mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant,
- pour les équipements techniques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions ou aux services publics.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

ARTICLE N10-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ni et Ny, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

« 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 d'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. »

Prescriptions particulières :

Dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiments existants, il conviendra de respecter les lignes de faîtage, aspects architecturaux et matériaux existants.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs paysagers sensibles repérés en application du 7° de l'article L123.1.5, toutes haies bocagères ou éléments de ripisylve existants doivent être conservés ou remplacés.

Dans les secteurs Ni et Ny :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.