

CHAPITRE DEUXIÈME : ZONE NJ

Zone à dominante de jardins

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone, dans laquelle la construction d'extensions ou d'annexes ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

- Constructions annexes et d'agrément.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article NJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article NJ 2 et notamment les constructions à vocation d'habitation, d'activité, d'industrie, d'artisanat, de commerce ou de bureaux ;
- Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable,
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

Article NJ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les dépendances⁶ à vocation d'agrément telles qu'abris de jardins, piscines et garages à condition de relever d'une construction d'habitation située sur la commune.

⁶ Cf. Lexique, page 2

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article NJ 3 – Règles maximales d’emprises au sol

Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra dépasser ni 5 % de la superficie de la parcelle où ils sont implantés, ni 50 m² (la plus faible des 2 valeurs sera retenue).

Article NJ 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale totale est limitée à 3,5 mètres.

Article NJ 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hormis les garages qui peuvent être édifiés à l'alignement, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte⁷. Toutefois, les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

⁷ Cf. Lexique, page 2

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NJ 6 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Clôtures situées en limite du domaine public

La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,95 mètre.

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre.

Dispositions particulières

Hormis les garages, les constructions autorisées ainsi que les citernes ou dépôts de bois seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article NJ 7 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La proportion de surfaces non imperméabilisées devra être d'au moins 85 % de l'unité foncière.

Article NJ 8 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article NJ 9 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article NJ 10 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Sous-section 4 – Stationnement**Article NJ 11 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation.

Section 3 – Équipement et réseaux**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****Article NJ 12- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article NJ 13 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Article NJ 14 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article NJ 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Des ouvertures dans les clôtures perpendiculaires à la pente devront permettre l'écoulement des eaux pluviales vers leurs axes naturels et faciliter ainsi le passage de la petite faune.

Article NJ 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.