

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles et forestières 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les ensembles, assez peu nombreux sur la commune, qui ont été identifiés dans le rapport de présentation comme présentant un intérêt écologique, jouant un rôle structurant dans l'organisation du paysage local, ou bien intervenant comme "coupure d'urbanisation".

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous les types, d'occupation et utilisation du sol, de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de hauteur limitée et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- b) Le stationnement temporaire autorisé, par période de trois mois, des caravanes à condition que soit uniquement au bénéfice des propriétaires titulaires d'un Permis de Construire lié à la réhabilitation de tout bâtiment à usage d'habitation préexistant, ou délivré suite à une reconstruction après sinistre d'un immeuble à usage d'habitation.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site. Sont également autorisés les exhaussements nécessaires au traitement, dans le cadre

d'opérations reconnues d'utilité publique, des nuisances sonores engendrées par les grandes infrastructures de transport.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

2. VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, devra avoir une superficie minimale suffisante, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, pour permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

1. Les constructions nouvelles (à usage d'habitation ou autres) admises dans la zone doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 936.
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions admises, par rapport à l'axe des autres Routes Départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins à 10 mètres.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'**égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

Dans le cas d'agrandissement, d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur reconstruite n'excédera pas la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage. Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

3. Toutefois, cette norme de hauteur ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et architectural devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES NON AGRICOLES

- Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles ou du grillage comportant ou non un mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

