

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation 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 son caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Nh, correspondant à des constructions existantes dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation, et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à l'exception de ceux situés dans le secteur Nh (et de leurs annexes éventuelles).
- 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales.
- 3 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport.
- 4 - Les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisir.
- 5 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 7 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension (y compris par construction nouvelle) de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- 1 - Dans le seul secteur Nh, l'extension des bâtiments existants d'une surface minimum de 50 m², dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite de 200 m² de surface hors-œuvre nette y compris l'existant et les éventuelles annexes attenantes. Dans le cas de bâtiment d'habitation existant d'une surface inférieure à 50 m², dont le clos et le couvert sont assurés, l'extension éventuelle est autorisée seulement dans la limite de 40 m² de surface hors-œuvre nette y compris l'existant et les éventuelles annexes attenantes.
- 2 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes non attenantes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et que leur superficie soit inférieure à 40 m² (mais 30 m² seulement dans le cas d'habitation existante d'une surface inférieure à 50 m²). Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes non attenantes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m² de SHOB (une seule annexe non attenante, de 30 m² seulement, dans le cas d'habitation existante d'une surface inférieure à 50 m²). Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage.
- 3 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 10 m², et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en Mairie.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée par le propriétaire.

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2- Assainissement eaux usées:

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :
 - . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
 - . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction,
- soit en limite séparative :
 - . si leur hauteur est inférieure à 4 m
 - . si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Un étude sera fournie au permis de construire.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 10 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront de couleur rouge vieilli (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, lucarne, etc...), à l'exception des jacobines, qui sont autorisées.

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

5/ Ouvertures

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

7/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

8/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Définitions annexes

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation Jeune Agriculteur (D.J.A.).

Critère permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre des logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole exemple forme sociétaire GAEC).