

ZONE N

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np, toute occupation et utilisation du sol est interdite hormis les travaux d'entretien et de reconstruction, dans le même volume, de bâtiments nécessaires aux infrastructures d'intérêt collectif.

En dehors du secteur Np, sont interdites les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N2.

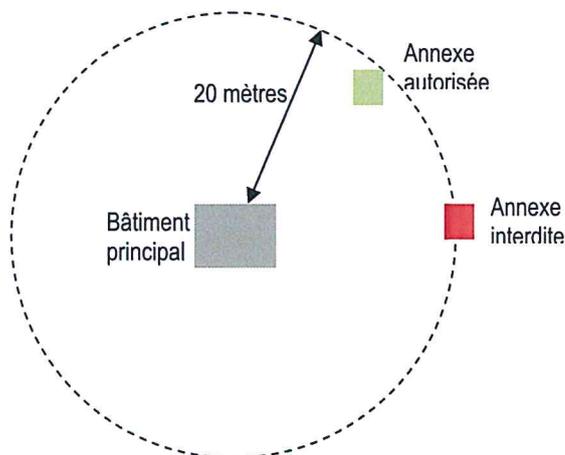
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

En zone N et en secteur Nh sont autorisées :

- le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- l'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².
- les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation existantes, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum :



- les démolitions,
- la reconstruction des bâtiments à surface de plancher équivalente en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

En secteur Nh uniquement, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation.

En secteur NL sont seules autorisées :

- Les constructions nouvelles destinées aux activités de loisirs, touristiques et de plein-air dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

De plus, en secteur inondable sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le document de doctrine et préconisations de la Mission Interservice de l'Eau (MISE) annexé au règlement.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹¹.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

¹¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

URBAM, urbanistes qualifiées par l'OPQU, GEREA, ingénieurs-écologues, Vincent BUCHMANN, architecte DPLG, Cabinet MAZOUAUD, géomètre-expert

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales.

Par ailleurs, **en secteur Nh**, l'implantation à l'alignement des voies communales et des routes départementales est également autorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Par ailleurs, **en secteur Nh**, l'implantation en limite séparative est également autorisée.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur NL : l'emprise au sol totale (incluant les constructions déjà existantes) est limitée à 5% de la surface totale de l'unité foncière du projet.

En secteur Nh : l'emprise au sol réalisée en extension ne pourra excéder 60 m². Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol totale est limitée à 10% de la surface totale de l'unité foncière du projet.

En dehors des secteurs NL et Nh, l'emprise au sol des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation est fixée à 50 m² maximum (hormis pour les piscines). Les 50 m² proposés en extension peuvent être répartis en trois fois maximum.

L'emprise au sol des extensions de bâtiments à vocation d'habitation existants est fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m (R+1)** pour les bâtiments autres que ceux à vocation d'annexe. De plus, la hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **4 mètres**.

Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Construction à usage d'habitation :

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

La teinte des huisseries devra être en harmonie avec celle des façades du bâtiment.

Pour les autres constructions :

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs de bardages autorisées sont vert bouteille, gris anthracite, bordeaux et bleu marine.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, III 2°) sont soumis à déclaration.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les essences utilisées seront locales (voir liste en annexe du rapport de présentation).

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, III 2°) sont soumis à déclaration.

Il doit être utilisé, pour les clôtures, des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

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

Dans le secteur NL : conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.