

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et à conserver en raison de leur caractère rural, historique et patrimonial.

La zone naturelle comporte une zone inondable (PPRI) identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans les zones N :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans la zone inondable :

Toutes les constructions et utilisation du sol qui ne respectent pas le PPRI.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans les zones N :

- a. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- b. Les constructions devront respecter les prescriptions de la servitude de bruit des infrastructures terrestres.
- c. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - L'extension maximale de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²
 - Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à la sablière.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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 de l'article 682 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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la route départementale 927.
- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

Les extensions, adaptations et changement de destination des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles. Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

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, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions principales à pente devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons des pierres et terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

