

# **CHAPITRE VIII**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **PREAMBULE**

#### **1 – Vocation principale**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

#### **2 – Secteur de protection**

Cette zone comprend :

- un secteur Ns où les constructions à des fins de sports et de loisirs sont autorisées,
- Un secteur 1N, où sont identifiées les constructions existantes,
- Un secteur 2N, strict qui identifiera les secteurs naturels de la commune où aucune modification des lieux ne sera autorisée,
- un secteur Nh où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées.

### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

#### **Dans le secteur 2N, sont interdites :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

#### **Dans le secteur Ns, ne sont admis que :**

- Les constructions de sports et de loisirs et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires.

#### **Dans le secteur Nh, ne sont admis que :**

- Les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les extensions et les constructions annexes, y compris des bâtiments agricoles non destinés à l'élevage des animaux,

- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments représentatifs du bâti ancien.

### **Dans le secteur 1N, ne sont admis que :**

- Les rénovations et les extensions modérées de constructions existantes.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les constructions réservées à l'activité forestière

## **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

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.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

#### b) Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n°50 et 62.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

### **Dans le secteur Nh :**

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n°50 et 62.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **Dans le secteur Nh :**

**En front à rue**, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.

Pour les constructions qui ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres, par rapport aux limites, est obligatoire.

**Au-delà de la bande des 20 mètres**, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives. Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.

- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

## **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup>,
- 40 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie comprise entre 600 et 800 m<sup>2</sup>,
- 30 % de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

### **Dans le secteur Ns :**

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

Ces caractéristiques sont identiques à celles du bâtiment existant.

### **1 – Projets architecturaux d'inspiration contemporaine**

Sont considérés « d'inspiration contemporaine » les projets issus d'une démarche de création architecturale.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux recommandations suivantes :

#### **Clôtures**

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **2 – Projets de construction d'inspiration traditionnelle**

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux prescriptions particulières suivantes :

### **Pour les habitations :**

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain.

#### Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de deux versants ayant la même pente qui sera comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses seront autorisées en harmonie avec le bâti et l'environnement existant.

#### Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

#### Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

#### Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

### **Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :**

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à la topographie du terrain.

## Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

## Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **3 – Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

### Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.

### Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.