

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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 deux sous-secteurs:

- **Nh**, secteur naturel de hameau à Bourmay,
- **Np**, secteur naturel de protection et de valorisation du patrimoine bâti à Rochefort, la Violière, Beauchêne, Fontaine et les Grand'Maisons.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

■ Objectif recherché

- Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.
- Permettre l'évolution mesurée du bâti existant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les constructions et installations liées ou nécessaires à la valorisation forestière.

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:

- dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou de tourisme,
- dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 50% de la surface hors œuvre nette de la construction à la date d'approbation du PLU,
- dans le cas d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité, son aménagement en permette la mise en valeur.

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 100m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines

Disposition complémentaire applicable au secteur Nh

Sont autorisées:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Disposition complémentaire applicable au secteur Np

Sont autorisées:

Les changements de destination et les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements publics (infrastructure ou superstructure) ou des équipements d'intérêt général ou collectifs liés aux loisirs et au tourisme, sous réserve de respecter l'environnement naturel, bâti et paysager.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE N 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome

adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un système collectif d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme):

- 100m de l'autoroute A28 (y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole).

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à l'alignement:

- pour les routes départementales: 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
- pour les autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer: 10 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques ou de travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- bâtiments annexes tels que garage, abris, remises,
- extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Non règlementés

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

Toutefois, en cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Disposition complémentaire applicable au secteur Np:

La hauteur est limitée à la hauteur maximum des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

11.2 Façades

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont notamment interdits:

- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les parements en pierre à taille éclatée.

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable, légèrement grisée ou créée selon la dominante locale à l'exclusion du blanc pur.

11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. La pente de celle-ci devra être comprise entre 40 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment ou à un coteau.

Par ailleurs ne sont autorisés que les matériaux suivants:

- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70-75 m².

11.4 Percements

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien-assis ».

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf les châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.