

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

La zone N. couvre les espaces à préserver, en raison de la qualité des sites (vallons boisés des cours d'eau), et des paysages (grand paysage, cônes de vue), de l'intérêt écologique du milieu naturel (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1, étangs), les boisements classés, et les coupures vertes entre le bourg et le hameau de MAS PLOMB.

Elle comprend :

- les secteurs N.e. dans les écarts qui couvrent les constructions non liées à l'activité agricole, et quelques terrains « interstitiels » non bâtis.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites.

### ARTICLE N.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service de télécommunications ou de télédiffusion.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf aménagement à apporter à la sécurité publique.
- La création de bassins ou d'étangs d'agrément liés à une habitation en place.
- Les piscines et les équipements nécessaires, directement liés à une habitation en place.
- **Dans le secteur N.e. :**
  - l'aménagement des constructions existantes est autorisé dans le volume existant
  - l'extension des constructions existantes est autorisées dans la limite de +70m<sup>2</sup> de SHON par rapport à la SHON initiale

- la création de logements dans les bâtiments agricoles désaffectés, (excluant les hangars métalliques clos ou non), dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
- la création de logements pour l'hébergement touristique « Aux Martins » dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
- les annexes, dépendances, garages, abris de jardin, directement liés et nécessaires au bâtiment principal autorisé,
- l'autorisation de changement de destination, dans les volumes bâtis, des bâtiments pour la création d'activités artisanales ne présentant pas un caractère de nuisance incompatible avec la vocation dominante de la zone.

## 2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum, et ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'aspect d'ensemble des annexes, dépendances, garages autorisés, sera harmonisé avec le bâtiment principal.
- L'autorisation de logements est liée à la condition qu'il n'existe pas de siège d'exploitation en activité dans un rayon de 100 mètres.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3. - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie,
  - les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie doit être adaptée dans ses caractéristiques au trafic engendré par les bâtiments qu'elle dessert.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Recul des portails : tout stationnement doit être prévu sans empiètement sur les emprises publiques, toutefois des dérogations sont possibles en fonction de la topographie des lieux, de la configuration de la parcelle et du bâti existant.

#### **ARTICLE N.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

##### **2) Assainissement des eaux usées :**

- Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement peut être admis : filière, exutoire pour les eaux résiduelles, et préservation de l'accès pour la maintenance du système.
- Le dispositif d'assainissement doit être accessible par un véhicule technique.

##### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.

#### **ARTICLE N.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du Schéma d'Assainissement.
- **Secteurs N.e. :**
  - pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1.000 m<sup>2</sup>,
  - une superficie minimale de 1.000 m<sup>2</sup> est demandée par unité de logement créée dans les bâtiments agricoles désaffectés.

**ARTICLE N.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour l'extension des constructions implantées à des normes différentes,
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**ARTICLE N.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles constituent des bâtiments à usage d'habitations, de dépendances, d'annexes, de garages et abris, dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
  - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - Les bâtiments et équipements publics sont également autorisés en limites séparatives, sans limite de hauteur.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non règlementé

**ARTICLE N.9. - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

**ARTICLE N.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs,...), et les ouvrages d'intérêt général.

**ARTICLE N.11. - ASPECT EXTERIEUR**

- La réhabilitation, l'aménagement, l'extension du bâti ancien doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

## 2) **Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes dissonantes est interdite pour les enduits, et peinture de façade et de clôture.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge à brun. Les couvertures des bâtiments à usage d'activité doivent être réalisées en matériaux de même teinte.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 % au-dessus de l'horizontale. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques ou pour les vérandas. La pente des toits des bâtiments à usage d'activité peut être comprise entre 10 % et 40 %.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 % à 40 %.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.

## 3) **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales.
- Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de haies vives, et de murets pleins qui auront une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- L'emploi à nu, en parements, extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduits ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux ou de l'insertion dans le site, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **4) Energies et Développement Durable**

Afin de prendre en compte la démarche de Haute Qualité Environnementale qui nécessite une approche esthétique différente et plus généralement intégrer la problématique du développement durable, les panneaux solaires en façades et/ou en couverture, les serres en façade et les couvertures végétalisées ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

### **ARTICLE N.12. - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation en secteurs N.e. .
- Pour les constructions destinées à recevoir de l'hébergement touristique :
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. .

### **ARTICLE N.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer, et à créer :**

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent, ou créés, en essences locales.

#### **3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**



- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure d'essences locales doivent être plantés pour diminuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

