

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle destinée à préserver les paysages.

Elle n'est que très faiblement urbanisée sous forme de hameaux ou de fermes isolées.

L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Elle comporte :

- un secteur Nc qui correspond au parc du château et à son exploitation agricole.
- des secteurs Nh qui correspondent aux hameaux pouvant accueillir en nombre limité quelques bâtiments d'habitation supplémentaires.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ou à la mise en valeur des sites et des paysages, à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- dans les secteurs inondables les extensions de bâtiments existants ainsi que les exhaussements et affouillements de sols sont proscrits.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- le changement de destination ou d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement,
- les constructions neuves directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité d'installations existantes et qu'elles ne soient pas préjudiciables à la perception du paysage, tant dans les vues rapprochées que dans les vues lointaines,
- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à l'habitation par construction ou changement de destination et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité des exploitations agricoles à titre principal,
- l'aménagement de terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping »,
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

Sont admis, exclusivement dans les secteurs Nh :

- les constructions neuves de bâtiments d'habitation, sous condition de l'aptitude du sol à recevoir un dispositif approprié d'assainissement autonome.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

N 3.1 ACCES

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 doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

N 3.2 VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

N 4.2 EAUX USEES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

N 4.3 EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

N 4.4 AUTRES RESEAUX

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

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

N 6.1 VOIES EXISTANTES

Par rapport à l'axe de la D.650, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

N 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § N 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m².

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : *« à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres »* (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : *« 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 vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal »* (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

Il est précisé que l'article R.111.16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne pourra excéder un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 10 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments techniques agricoles ne doit pas excéder 12 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut refusé ou n'être 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 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

N 11.1 BATIMENTS D'HABITATION

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

Les annexes et appentis présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

N 11.2 BATIMENTS AGRICOLES

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel et pour utiliser les potentialités naturelles d'insertion dans le paysage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis pour favoriser leur insertion dans le paysage. Elles seront de préférence réalisées en bardage de bois, sans ajout de couleur autre que son traitement de durabilité.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

N 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

N 13.2 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13.