

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- le secteur Nz de protection stricte du site du Zécart,
- le secteur Nzi, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.
- le secteur Nvf correspondant à l'ancienne voie ferrée,
- le secteur Nr reprenant les constructions isolées,
- le secteur Nri, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.
- le secteur Nl correspondant au site du château du Béron.
- le secteur Ni, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions particulières.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

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

Dans les zones Nz et Nvf, sont autorisés sous conditions :

- la confortation sans extension des bâtiments agricoles existants.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure sous réserve qu'ils soient indispensables au fonctionnement de la zone,
- les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels,
- les clôtures.

Dans les secteurs Nri et Ni

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les extensions n'aggravant pas les risques existants, et présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. En sus, des extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

Dans les secteurs Nr uniquement sont autorisés sous conditions :

- les travaux visant à améliorer à conforter (pièces de vie, sanitaires, piscines ...) et à étendre les constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 200 m² de Superficie Hors Œuvre Nette totale et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement,
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation ou à une activité existante,
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :
 - soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant,
 - soit à usage d'activité artisanale, de loisirs, ou de chambres d'hôtes, de gîte rural, de chambre d'étudiants, de restauration qui ne compromette pas le caractère de la zone.

Dans le secteur Nl uniquement sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations à usage de loisirs, (tels que des équipements sportifs ou ludiques complémentaires, des résidences d'hébergement et de restauration ...), ou d'équipements publics à usage de services, qui ne compromettent pas le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2. Assainissement :

a) Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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 collectant ces eaux.

En l'absence de réseau collecteur, 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 des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3. Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Nr, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur NI, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faîtage du toit et jamais inférieur à 4 mètres.

2) Toutefois, la construction de bâtiments joignant l'une des limites séparatives est autorisée :

a) à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise.

b) au-delà de cette bande dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
- lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

3) En outre, la construction de bâtiments implantés dans la continuité d'un bâtiment existant est également autorisée dans la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise et au delà de cette bande lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

4) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de SHOB et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la superficie est inférieure à 8 m² de SHOB et dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent être implantés à 1 mètre de la limite séparative ou sur la limite d'emprise.

Les abris ouverts pour voiture dont la superficie est inférieure à 30 m² de SHOB et la largeur est inférieure à 6 mètres peuvent être implantés soit en limite de parcelle, soit dans la continuité du bâti.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Dans les secteurs Nr, la hauteur totale des constructions, est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageables (R de C + un seul niveau de combles aménageables).

Dans le secteur N~~l~~, la hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect extérieur des bâtiments ou d'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.

1. Pour toutes les constructions :

1.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples, les aspects du bois, de la brique rouge, **de la tuile terre cuite rouge ou noire...**).

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.

Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire.

Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

1.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

2. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects recherchés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies publiques.

Pour tous les bâtiments, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Toute construction doit faire l'objet d'un programme de plantations.

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les autres limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

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