

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui sont le plus souvent d'anciens sièges d'exploitation agricole, ... Dans ces secteurs la restauration, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés :

- soit à usage d'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...),
- soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Les secteurs Nha correspondent aux groupements d'habitation pouvant être étendus et/ou densifiés.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

Le secteur NL est un secteur ouvert pour une activité de loisirs et de tourisme. Les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Le secteur Ns correspond à l'espace naturel sensible du Conseil Général et à sa zone de préemption, institués autour de l'étang de Le Louroux, et qui a pour objet la protection, la gestion et l'ouverture au public de cet espace.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nh, Nha, NL et Ns, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les équipements et ouvrages d'infrastructures, en particulier ceux qui sont liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais ne sont admis que dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux.
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions précédentes :

- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants :
 - pour les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
 - pour de l'habitat individuel privé,
 - pour des activités, services compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens

Dans les secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh, est autorisée, la construction de nouvelles habitations individuelles et de leurs annexes.

Dans le secteur NL, les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs, de sports et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Dans le secteur Ns, les constructions et ouvrages autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de protection, de gestion et d'ouverture au public, dans un cadre pédagogique, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site, ainsi que la réhabilitation et le changement de destination des ouvrages et constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordé au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau public inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N4₂.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les constructions principales nouvelles et les extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, l'implantation peut être conservée si cette dernière ne fait pas saillie par rapport à l'alignement. Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Dans les secteurs Nh et Nha, les constructions nouvelles seront éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit (1,5 niveaux + comble).

- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

- Les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, antennes radio-téléphoniques, ...) ne sont pas soumis à la règle des hauteurs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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 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.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- les terrassements devront être exécutés dans le sens d'une économie optimale,
- une unité et une qualité de matériaux employés.

Dans les secteurs Nh, Nha :

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) doivent être maintenues.

3. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines de qualité.

Matériaux

- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur d'assise (de 0.27 à 0.33 mètres), et les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;

➤ Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu,
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
- Tous les matériaux précaires,
- Les bardages métalliques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Pour les bâtiments à usage d'activités peuvent être autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels enduits (teinte naturelle dans les tons de « pierres du pays »). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons) et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture ; la teinte chêne naturelle et les finitions colorées ou lasurées sont autorisées.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - En règle générale, les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum ; à l'exception des entrées de garages.
 - Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux, ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pentes

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente supérieure à 40°,
- les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant,
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - Si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les projets de style contemporain,
 - Pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - Pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

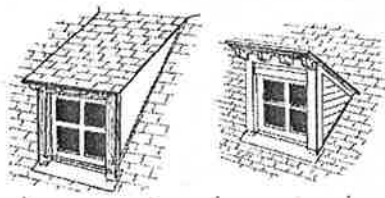
Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - L'ardoise naturelle de petite taille ou d'aspect similaire ;
 - La tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), de petite taille ou d'aspect similaire.
 - Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux précédents :
 - Le bac acier ; pour la teinte se reporter au nuancier joint.

- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,
 - les tuiles mécaniques ondulées, les tuiles canal ou les matériaux d'aspect similaire,
 - toutes parties translucides en couverture.

Ouvertures

- Les ouvertures dans les combles seront principalement constituées par des lucarnes, en façade sur rue.
- Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.
- Les lucarnes nouvelles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que large, généralement 0,80 m X 1,15 m.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.

5. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée soit :
 - d'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - Une haie vive d'essences locales rustiques doublées ou non d'un grillage, posé sur cornières métalliques (couleurs vertes) ou bois peint, patiné ou traité.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois peint, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, pouvant surmonté un muret bas d'une hauteur maximale de 50 cm.
 - Un mur d'une hauteur minimale de 1.50 m et maximale de 2.00 m,
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en matériaux enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles traditionnelles remarquables existants seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer à la clôture.

6. constructions annexes**Aspect**

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent. Le bardage en bois traité, peint ou patiné est admis.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Abris de jardins

- Leur volume général et leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec celui de la construction principale.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte, si possible, que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

Dans le secteur Ns :

- En plus des dispositions précédentes pour la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants, sont notamment autorisées, les constructions (ossature et matériaux bois, toiture bac

acier ou matériau similaire) sur structures pilotis (notamment béton), la réalisation de passerelle bois... s'intégrant dans le milieu environnant.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Il sera aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une construction nouvelle.

Dans les secteurs NL et Ns :

- Le stationnement doit correspondre à la taille et aux besoins du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties figurées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.