

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, 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 Nc* correspondent aux secteurs naturels dans lesquels les carrières et ballastières sont autorisées.

- *Les secteurs Nh* correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'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.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation 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 Nha* correspond au hameau de « Vauroux », qui dispose de quelques potentialités pour des constructions neuves.

- *Le secteur Ni* est un secteur naturel réservé pour des activités sportives, de loisirs et de tourisme, autour du lac d'Auron. 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 N1a est un secteur naturel réservé pour des activités de loisirs et de tourisme de plein air. Les constructions et installations autorisées doivent être liées aux stricts besoins de ces usages, afin de garantir le caractère naturel, la qualité et la tranquillité du site, dans le respect des dispositions édictées par les arrêtés municipaux et préfectoraux sur le bruit.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

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 Nc, Nh, Nha, Ni et N1a et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

Dans l'ensemble des secteurs Nc, Nh, Nha et N1a sont interdits :

- les habitations légères de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;

De plus, dans le secteur N1a est interdit :

- toute extension de constructions.

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

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5 à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, en particulier ceux qui sont liés à la gestion des voies d'eaux;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à la construction d'ouvrages autorisés dans la zone ;
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ou au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs Nc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont seules admises :

- Les carrières et ballastières ;
- Les affouillements et exhaussements ;

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N :

La restauration, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 30 m² ou 25% de la SHON de la surface de la construction, à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.), la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :

- 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),
- l'habitat individuel privé,
- des activités 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 le sous secteur Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh, sont autorisées, la construction de nouvelles d'habitations individuelles et leurs annexes.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs, notamment de plein air, à condition :
 - qu'elles respectent le site, du point de vue d'une part, des équilibres biologiques et écologiques naturels, et d'autre part de la qualité des parties boisées et des paysages.
 - qu'elles soient implantées de telle sorte qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur NIa :

- les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient liées aux stricts besoins des activités de loisirs et de tourisme de plein air et qu'elles garantissent le caractère naturel, la qualité et la tranquillité du site :
 - la construction d'un bâtiment à usage de sanitaires,
 - la construction d'un bâtiment annexe lié et nécessaire à l'activité de la zone, d'une superficie maximale de 50 m² de SHOB,
 - le camping,
 - l'aménagement d'un parking lié et nécessaire à l'activité de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**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.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 3.50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.

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.
- Les voies publiques 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 raccordée 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 de réseau public, l'assainissement autonome est possible.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N 4₂.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
 - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes;
 - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que 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 seront éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone N.

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 :
 - 1 niveau + comble
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m,
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- 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 (château 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.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent (dispositions particulières) peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Bâtiments existants - Forme et matériaux, sont interdits :

- Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état qui ne respectent pas l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) ;
- La restauration des constructions et ouvrages en pierre de taille qui ne respectent pas leur caractère d'origine ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides en couverture ;

Bâtiments nouveaux (principaux) - Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne s'inspirent pas des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles remarquables (rectangulaires et verticales), exceptées les entrées de garages et les baies coulissantes ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente, visibles du domaine public ;
- Les pentes de toits inférieures à 80% ou 40° ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides en couverture ;

Clôtures :

Forme, sont interdits :

- La démolition des murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels); si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- Sur voie publique, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes :
 - Un muret bas, d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1.00 m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et dont le niveau supérieur maximum est à 2.00 m, compté à partir du sol ;
- En limite séparative et sur voie privée, toutes clôtures ne respectant pas les règles suivantes, soit :
 - un mur d'une hauteur maximale de 1.50 m,
 - un grillage doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2.00 m.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

Portails, portes et grilles, sont interdits :

- Les portails qui ne s'intègrent pas dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails qui ne respectent pas les teintes suivantes : soit la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint au présent règlement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux qui ne s'intègrent pas dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

Constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins...)**Aspect et matériaux, sont interdits :**

- Les constructions annexes dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;
- Les constructions annexes accolées dont la pente de toit est différente de celle de la construction principale.

Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de teinte en harmonie avec les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit qui ne sont pas, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette ou qui ne présentent pas un effet de « coyau », c'est-à-dire une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Toutes parties transparentes ou translucides en « polycarbonate » en parties verticales et celles non traitées anti-UV en parties rampantes.

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 NI :

- Pour les équipements touristiques et de loisirs, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et devra faire l'objet d'une étude particulière.

Dans le secteur NIa :

- les places de stationnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone devront être assurées sur l'emprise foncière de la zone.

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

Dans les secteurs Nh, Nha, NI et Nla :

- 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.

De plus, dans le secteur Nla :

- La périphérie de l'unité foncière devra être plantée et des aménagements paysagers devront être mis en place afin de limiter les éventuelles nuisances acoustiques et visuelles, dans le respect des dispositions édictées par les arrêtés municipaux et préfectoraux sur le bruit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- * 0.10 dans le secteur Nla,
- * 0.20 dans les secteurs Nh et Nha
- * 0.30 dans le secteur NI

pour l'ensemble des constructions autorisées dans chacun des secteurs.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.