Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

- Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Sont autorisés dans le secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Nh » :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- Les extensions des constructions existantes limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.
- Les annexes des constructions existantes, limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.
- Les piscines à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Ne » :

- La construction et l'aménagement d'équipements sportifs.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N et Nf : Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh : Tous points des constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N et Nf :
Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh :
Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5m.

Modalités du calcul du retrait
Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers
Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans les secteurs Nf, Nh et Ne : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nh et Ne : la hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes ne devra pas excéder 8m, tout élément de structure et infrastructure exclus.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

Article N 11 Aspect extérieur

Dans le secteur Nh :
Toute construction devra respecter le style local.

Facades
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

- Pente des toitures

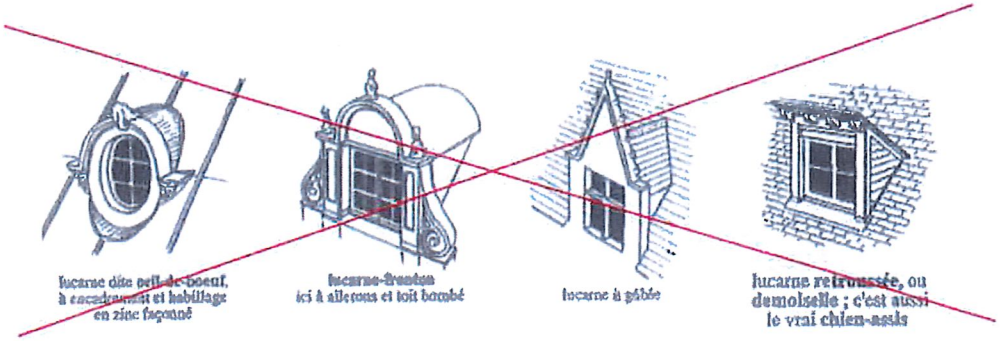
Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,

- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),

- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,

- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

Divers
Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

En zone N et dans les secteurs Ne et Nf :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures elles doivent être composées :
- Soit de grillages doublés ou non de haies d'essences locales,
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les murs en plaques de ciment sont interdits.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement
De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).
Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.