

## **TITRE X : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions ou installations sauf celles soumises à conditions en article 2.

#### **Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées :**

- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- Les réhabilitations des constructions existantes,
- L'extension, la réfection, le changement de destination ou l'adaptation des constructions existantes à hauteur de 20% de la surface de plancher,
- Les annexes à condition de se situer sur la même unité foncière à raison d'une seule annexe par unité foncière,
- Les aires de jeux et de sports non motorisés,
- Les installations nécessaires à la mise en valeur des milieux et du tourisme,
- Les refuges nécessaires au tourisme, à condition d'être ouvert au vent sur un côté au moins,
- Les ruchers et abris pour animaux, ouverts sur un côté, disposés à même le sol (et notamment sans dalle de support maçonnée ou bétonnée),
- Les miradors pour la chasse,
- Les installations et aménagements liés aux « chargeoirs » de bois,
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements et infrastructures d'intérêt général.

##### **Dans le secteur tramé « bleuté », secteur concerné par des inondations :**

- L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau.

**En secteur Na, sont autorisées :**

Toutes les constructions et installations à usage d'habitat à condition qu'elles soient liées à l'activité de pépiniériste.

**En secteur Na1 uniquement, sont autorisées :**

- Les constructions des bâtiments d'exploitation et de maraîchage et leurs installations affiliées, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité équestre et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- Les constructions, installations et aménagements à visée agro-touristique, destinés à l'hébergement hôtelier, à la restauration et à leurs annexes (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux et à la construction d'éléments pédagogiques (haut-fer...) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités pédagogiques, de découverte et de loisirs autorisées dans cette zone.

**En secteur Nb uniquement (et sous condition de l'article 9), sont autorisées :**

Toutes les installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la forêt, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et / ou destinés à améliorer la qualité de la forêt dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs.

**En secteur Nc uniquement (et sous condition de l'article 9), sont autorisées :**

Toutes les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre en place.

**En secteur Nh uniquement (et sous condition de l'article 9), sont autorisées :**

Toutes les constructions et installations à usage d'habitation.

**En secteur Nx uniquement (et sous condition de l'article 9)**, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par le biais d'une révision ou d'une déclaration de projet.

*Ce secteur Nx renvoie à une zone potentiellement aménageable en zone d'activités économiques départementale.*

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – N : Accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 – N : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. 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.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage...sauf création de plans d'eau).

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

### **Article 5 – N : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies.*

*Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.*

*Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours et des fossés.*

#### Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute nouvelle construction ou installation doit être située à une distance minimale de 5 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts soumises ou non au régime forestier.

#### Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites d'emprise,

## **Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans l'ensemble de la zone N :**

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 4 mètres ( $h/2$ , minimum 4 mètres).

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites d'emprise,

### **En secteur Nal uniquement :**

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 ( $h/2$ , minimum 3 mètres).

**Dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :**

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

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

**Dans l'ensemble de la zone N :**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction totalement ou partiellement détruite. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante.

**En secteur Nal uniquement :**

Pas de prescription.

**Article 9 – N : Emprise au sol**

**Dans les secteurs Na, Nb et Nc :**

- Les extensions mentionnées à l'article 2 à hauteur de 20% de la SHON existante,
- Les annexes : 20 m<sup>2</sup> maximum,
- Les ruchers et les abris pour animaux : 20 m<sup>2</sup> maximum,
- Les miradors : 10 m<sup>2</sup> maximum

**Dans le secteur Na1 uniquement :**

- Pas de prescription.

**Dans le secteur Nb uniquement :**

- Les refuges : 20 m<sup>2</sup> maximum
- Les miradors : 10 m<sup>2</sup> maximum

**Dans le secteur Nh uniquement :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat : 20 m<sup>2</sup> maximum

**Article 10 – N : Hauteur des constructions**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.*

**Dans l'ensemble de la zone N :**

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises inférieures à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

Règles particulières :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction ou installation pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à 4 mètres, la règle générale ne s'applique pas. Dans ce cas, la hauteur est limitée à la hauteur d'origine des constructions.



**En secteur Nal uniquement :**

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, pour les constructions autorisées, au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres.

**Article 11 – N : Aspect extérieur**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.*

*Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

**Dans l'ensemble de la zone N :**

Réfection, extension ou adaptation

En cas de réfection, extension ou adaptation des constructions existantes, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes, et devront s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

### Toitures

Ne doivent être employées que des matériaux dont la durabilité et la tenue sont garanties dans le temps et qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

La couverture dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

### Façades

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les fresques sont interdites.

### **En secteur Nal uniquement :**

Les toitures des constructions à vocation agricole devront comporter 2 pans (suivant une proportion 1/3, 2/3).

Les toitures autorisées comporteront au moins 2 pans,

### Cas particuliers :

- les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 12 – N : Stationnement**

Non réglementé.

### **Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Tout projet de constructions devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords des constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) ne sont pas autorisées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.