

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend l'ensemble des terrains présentant une qualité paysagère et un intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de protéger et garder au maximum en l'état, sans pour autant gêner l'activité agricole qui contribue à leur entretien.

Les secteurs Nh concernent des espaces naturels « mités » par l'habitat, ou par des activités hôtelières pour le secteur Nhh, au sein desquels seules les extensions limitées du bâti, ou des constructions nouvelles non destinées à l'habitation et sous certaines conditions, sont autorisées.

Les secteurs Nhb concernent les activités à caractère paramédical et social.

Le secteur Ne comprend les espaces dédiés à l'accueil de la station d'épuration et des équipements sportifs, les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement, ainsi que l'aire d'accueil de camping-cars.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article N 2.

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

2.1 : en zone N

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres.
- Les abris légers liés à l'exploitation agricole, destinés à abriter les bestiaux ou le fourrage d'une hauteur totale inférieure à 3 m au faitage et d'une superficie hors œuvre brute de 12m² maximum.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, les installations de distribution d'énergie électrique.

Ces occupations et utilisations sont autorisées sous réserve :

- de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics ;
- de respecter les caractéristiques des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site ;

2.2 : en zone Nh

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions, aménagements et reconstructions des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes, dans une limite de 20 m² de SHOB.
- Les piscines.
- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique.

Ces occupations et utilisations sont autorisées sous réserve :

- de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics ;
- de respecter les caractéristiques des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site ;
- d'être compatible avec le caractère résidentiel du secteur.

2.3 : en zone Nhh

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions, aménagements et reconstructions des constructions existantes à destination hôtelière ;
- les constructions nouvelles à usage hôtelier.

2.4 : en zone Nhb

Sont admises les constructions nécessaires à l'activité du centre d'aide par le travail, ainsi que les travaux nécessaires à l'aménagement de foyers pour adultes handicapés.

2.5 : en zone Ne

Sont seulement admises les constructions suivantes :

- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site ;
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique ;
- les constructions, extensions, aménagements et reconstructions de bâtiment à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités ;
- les cimetières ;

- Les aires d'accueil de camping-cars ainsi que les installations permettant de réaliser les opérations techniques liées à la propreté et à l'autonomie des camping-cars ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 : en zone N

3.1.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.1.2 Accès

Les terrains ne présentant aucun accès tel qu'assurant les conditions de desserte suffisantes ne pourront admettre aucune occupation ou utilisation du sol telles que définies à l'article N 2.

3.2 : en zone Nh, Nhh, Nhb, Ne

3.2.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 : Dans toutes les zones

4.1.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.1.2 Assainissement – eaux usées

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

4.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur, lorsque ce dernier existe, ou réseau superficiel le cas échéant.

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles et/ou inondables, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

4.2 : en zone Nh, Nhb, Nhh

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

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

6.1 : en zones N, Nh, Nhb, Ne

Toute construction nouvelle sera implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins,
- 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 733.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

➤ Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

6.2 : en zones Nhh

Toute construction nouvelle sera implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

➤ Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

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

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...), sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront être :

- contiguës,
 - séparées par une distance au moins égale à 3 m.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 : en zone Nh, Nhb

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.2 : en zone Nhh

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.3 : en zone Ne

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 20%.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.4 : en zones N

Sans objet.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à une hauteur au faîtage de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, la hauteur initiale du bâtiment ne sera pas dépassée.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ainsi, les couvertures traditionnelles existantes seront conservées, y compris les génoises et épis de faîtage.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage naturel et urbain environnant en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :

- ✓ de la composition des façades limitrophes (disposition, proportion des ouvertures),
- ✓ de la volumétrie des toitures.

Toitures

Afin de laisser la possibilité aux activités hôtelières d'évoluer vers des constructions plus contemporaines, les toitures terrasses sont autorisées en secteur Nhh.

Dans les autres zones N, les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions de plus de 30m² de SHOB devront avoir une toiture à plusieurs pans, exceptées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Menuiserie et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les portes d'entrée seront de préférence de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront de préférence noirs ou gris sombre.

Les clôtures

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.
L'édification de nouveaux murs est interdite, y compris les murs bahuts.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures en limites séparatives pourront être végétalisées en privilégiant les espèces locales.

Dans les zones submersibles, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Ne, concernant l'aire d'accueil des camping-cars, le projet prévoira des emplacements stabilisés.

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

13.1 : dans tous les secteurs

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés et ruisseaux seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

13.2 : en secteur Ne – aire d'accueil des camping-cars

Les espaces libres seront plantés de manière à assurer la présence d'espaces ombragés pour les camping-cars stationnés.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

14.1 : en zones N, Nh, Nhb, Nhh

Sans objet.

14.2 : en zone Ne

Le COS pour les constructions à usage d'habitation est limité à 0.2.