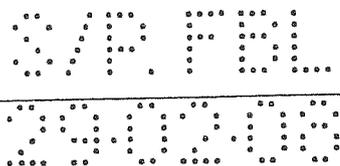


TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES



CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

En outre, différents secteurs sont constitués, à savoir :

- Une zone N positionnée au niveau des boisements les plus importants et du Site classé de la Vallée de l'Orvanne,
- Un secteur Na correspondant à l'emprise et à la bande non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne,
- Un secteur Ne prenant en compte la présence de lignes électriques traversant le territoire communal,
- Un secteur Nc situé au niveau d'une exploitation de carrière autorisée,
- Un secteur Nb disposé au niveau du château de la Brosse en vue de permettre son évolution tout en préservant ses caractéristiques essentielles,
- Un secteur Nh positionné au niveau de zones d'habitat diffus au sein duquel le développement de la construction n'est pas souhaité à l'exception de l'extension, la réfection ou l'adaptation voire le changement de destination des constructions existantes.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

Zone N : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- les constructions, équipements et installations de loisirs légers à condition que le projet soit porté et mis en œuvre par une collectivité publique dans le cadre d'une opération de mise en valeur des espaces naturels.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Secteur Na : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes : elles doivent être liées ou nécessaires aux installations et ouvrages de l'aqueduc.

Secteur Ne : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes : elles doivent être liées aux installations et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Secteur Nc : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à l'activité d'exploitation du sous-sol existante à la date d'opposabilité du PLU,
- La remise en état du site devra être menée par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation et permettre un retour des terrains à :
 - . la mise en culture,
 - . l'exploitation sylvicole après reboisement par l'exploitant,
 - . l'aménagement d'un plan d'eau.

Secteur Nb : sont admis sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'opposabilité du PLU,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre,
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Secteur Nh : les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les constructions destinées :

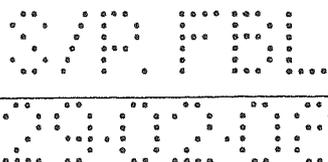
- A l'habitation (ou leurs annexes) dans les conditions suivantes :
 - . qu'il s'agisse d'une extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse d'une adaptation ou réfection d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse d'une reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone :

Aqueduc de la Vanne

Une zone non aedificandi de 13 mètres est instituée de part et d'autre de la limite d'emprise de l'aqueduc où seuls seront tolérés les équipements propres à l'extension de l'ouvrage et l'aménagement, sans extension, des bâtiments existants.

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Vanne, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.



Les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne....
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - EAU POTABLE**

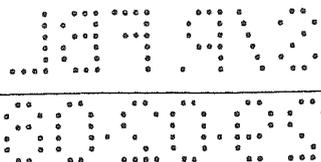
Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENTEaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau d'assainissement collectif, être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement de type individuel conformes à la réglementation en vigueur. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un traitement des eaux pluviales sur le terrain sans rejet dans le réseau de collecte des eaux usées (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINSEn cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des RD 403 et RD 606,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les RD 403 et RD 606, ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SAJAL

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEURRappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

Les constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, les plaques de béton non revêtues sont interdites.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être

autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription excepté pour le secteur Nh au sein duquel le COS est fixé à 0.40.