

Titre V :

Dispositions applicables aux zones naturelles

Il s'agit d'une zone naturelle protégée pour la qualité et la richesse de ses paysages et de ses milieux naturels et pour son intérêt écologique. Elle reprend également des secteurs susceptibles d'être inondés.

Sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

DIVISION DE LA ZONE EN SOUS-SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur Ni: qui reprend les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.
- un sous-secteur NH qui reprend les constructions à usage d'habitation

OBLIGATIONS

Dans le secteur de protection des abords de l'église d'un rayon de 500 m, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

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

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

EN ZONE N :

Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques.

Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et à la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, y compris les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils respectent la réglementation en vigueur, à l'intérieur ou face aux sièges d'exploitation déjà existants ou sur des parcelles attenantes,

Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

La réalisation d'annexes sous réserve :

- a) d'être d'une superficie inférieure à 20 m²,
- b) que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- c) d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

La réalisation d'abris pour caprins, ovins, gallinacés, columbidés et équidés sous réserve :

- a) d'être d'une superficie inférieure à 50 m²,
- b) que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- c) d'être implantés sur un terrain continu à une parcelle bâtie et desservie par cette dernière,
- d) d'être situés au sein de l'entité paysagère de la parcelle bâtie.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- **l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement.**
- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau,

artisanat et restauration. Au final **le nombre de logements (tous types d'hébergements et habitations confondus) ne pourra pas excéder le nombre de cinq** (y compris le logement existant).

Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SUR LES SOUS-SECTEURS NH :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

Les constructions et installations liées aux services et équipements publics,

L'extension des constructions existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol à partir de la superficie existante à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

ou la création de vérandas sous réserve :

- d'être contiguë à la construction principale et,
- D'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol

Le changement de destination des constructions anciennes existantes :

- dans la limite de 3 opérations (y compris le logement existant) : habitation, bureau, artisanat, restauration
- ou**
- dans la limite de 5 hébergements (y compris le logement existant) : chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants.

La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 20 m²,
- que la hauteur mesurée au faitage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

SUR LES SOUS-SECTEURS NI sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ACCES AUTOMOBILE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression suffisante.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations

souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques. (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

SUR LES ZONES N :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les annexes aux constructions d'habitation et les box pour animaux doivent être implantés avec un retrait maximal de 150 mètres de l'alignement.

SUR LES SOUS-SECTEURS NH :

Les extensions doivent être implantées **de préférence** dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'extension contiguë des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ou lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

La hauteur de construction à usage d'activités mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

La hauteur des annexes et des box pour animaux mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser 4 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

SUR LES ZONES N :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

SUR LES SOUS-SECTEURS NH :

Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales. Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.

Toutefois, le long des voies et dans les marges de recul, les murs-bahuts en maçonnerie de briques principalement et d'une hauteur maximale de 1 mètre sont autorisés.

Les claustras en bois et les clôtures béton, d'une hauteur maximale de deux mètres, ne sont autorisés que sur une longueur maximale de cinq mètres comptée à partir de la façade arrière de l'habitation.

Les clôtures par modules préfabriqués en béton d'une hauteur maximale de 25 centimètres, et les lisses (béton, pvc, bois) sont autorisées le long des limites séparatives.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau. »

Emplacements poubelles et traitement des abords

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1.40 mètre traitée de la même manière que la façade principale de la construction.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Il est exigé une place de stationnement non couverte et non close (accessible depuis le domaine public) par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,

- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.