

## Zones Nh, Ni, Nj, Nl et Nx

### Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Situées au cœur d'espaces naturels et boisés, ces Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité sont composés de

- Un secteur Nh, où l'aménagement des constructions existantes, le changement de destination à vocation de tourisme et loisirs, les constructions à usage d'hébergement sont possibles sous certaines conditions.
- Un secteur Ni, soumis à un risque potentiel de pollution des sols
- Un secteur Nj, correspondant à des parcs ou jardins où sont autorisés les abris de jardins et autres annexes.
- Un secteur Nl, où sont implantées des constructions et installations à usage de sports et loisirs
- Un secteur Nx, déjà bâti, où sont implantées des constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service.

### I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE N° 1-1 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

##### A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières
- Commerces et activités de service, autres que ceux autorisés à l'article 1-2
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, autres que celles autorisées à l'article 1-2.

##### B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

Les constructions relevant des sous-destinations

- Exploitations agricoles
- Hébergements autres que ceux autorisés à l'article 1-2
- Logements autres que ceux autorisés à l'article 1-2
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres que ceux autorisés sous conditions
- Etablissements d'enseignement
- Etablissements de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs autres que ceux autorisés à l'article 1-2
- Autres équipements recevant du public autres que ceux autorisés à l'article 1-2.

##### C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

85

#### ARTICLE N° 1-2 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après:

Les locaux techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

##### B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- En secteur Nh, l'aménagement et l'extension des constructions existantes y compris le changement de destination à vocation de logement ou d'activité de tourisme et loisirs, les constructions à usage d'hébergement touristique ou de loisirs, sont autorisées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
  - En secteur Ni, les installations liées à l'aménagement du site sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.
  - En secteur Nj, les annexes telles que garages, remises, ateliers, piscines sont autorisées dans la mesure où elles sont à proximité immédiate d'une construction existante sur l'unité foncière ainsi que abris de jardins, abris à matériel et les abris pour animaux, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
  - En secteur Nl, les équipements de sports et loisirs y compris l'hôtellerie de plein air, sont autorisés sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
  - En secteur Nx, l'extension des constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service sont autorisées ainsi que les logements et les annexes liés et nécessaires à ces activités, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
    - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
    - L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE N° II-1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### A – Conditions d'alignement sur la voie

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voisines.*

- 1 - En dehors des limites d'agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RN 21, et de 100 m par rapport à l'axe de la RD 2000, routes classées à grande circulation en raison de l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, sauf dérogations prévues aux articles L111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme.

86

- 2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques

- Règles alternatives : Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
  - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
  - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
  - Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle l'exige.
  - Dans le cas de construction d'annexes de moins de 4 m de hauteur un recul supérieur ou égal à 5m peut être autorisé.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie...)

#### B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Règles alternatives : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
  - Les annexes autres que piscines, de moins de 4 m de hauteur au faîçage et inférieures à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative
  - dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

#### C - Hauteur des constructions

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'épau du toit ou à l'acrotère.*

- En secteur Nih, la hauteur des extensions des constructions existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale, sans excéder 7m.
  - Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur hauteur maximale est limitée à 4 m.
  - Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 m.
- #### D - Emprise des constructions
- En secteur Nih, Nl et Nk, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière comprise en secteur Nih, Ni ou Nk, et
    - Les extensions sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
    - Pour des nouvelles constructions, la limite d'emprise au sol est fixée à 50 m<sup>2</sup>, portée à 70 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un projet ou équipement d'intérêt collectif
  - En secteur Nj, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.
  - En secteur Nl, l'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour animaux et des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum. L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum.

#### ARTICLE N° II-2

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### A – Règles applicables au Patrimoine bâti

87

Pour les éléments de patrimoine bâti (murs de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, répertoriés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

#### B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîçage, entrées voûtées, échouquettes...) doivent être préservés.

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau original, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C1).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.
- les couleurs des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux doit être respectée sur l'ensemble de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).
- Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggrégé de ciment...).

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de toitures terrasses couvrant partiellement le bâtiment peut être autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du bâtiment. Leur surface peut être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

#### C – Règles applicables aux Constructions nouvelles et leurs annexes

##### C1- Caractéristiques des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles en terre cuite (tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement) de teinte rouge vieilli. Les matériaux de forme similaire peuvent être autorisés sous réserve de respecter les teintes rouge- foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

88

Dans les secteurs où existent déjà des constructions couvertes en ardoise, l'utilisation de l'ardoise ou similaire (matériau plan de teinte ardoisée) peut être autorisée en dehors des secteurs protégés (SPR, abords des monuments historiques et des sites inscrits).

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

La réalisation de toitures terrasses peut être autorisée, à la condition d'être végétalisées et de participer à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

#### **C2- Caractéristiques des façades**

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les couleurs des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les bardages bois de teinte naturelle sont autorisés.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggrégé de ciment...).

#### **C3 - Menuiseries et ferronneries extérieures**

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monuments historiques et sites inscrits) soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

#### **D - Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures existantes formées de murs de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique.

#### **Dans les secteurs Mh et Nk :**

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0,80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

#### **Dans les secteurs M1, M2, N1 :**

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales, feuillues, éventuellement doublée d'un grillage ou d'une clôture bois, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

**E- Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif**  
Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

#### **ARTICLE N° 11-3**

#### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABOARDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Pour les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

#### **ARTICLE N° 11-4**

#### **STATIONNEMENT**

#### **A - Stationnement des véhicules automobiles motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers doit avoir un revêtement ou un matériau perméable.

#### **III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE N° III-1**

#### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A - Conditions de desserte automobile par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE N° III-1-1 DESERTERIE PAR LES RESEAUX**

**1- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement**

• Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

• Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.