

Chapitre 1 – Zone naturelle N

La zone N identifie des espaces naturels et comprend 5 secteurs :

- le secteur Nc, qui identifie les secteurs d'anciennes carrières à réaménager ;
- le secteur Nca, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisé sous conditions ;
- le secteur Ne, qui identifie le site du château de Vayres et ses extensions possibles ;
- le secteur Nh, qui identifie les secteurs bâtis existants ;
- le secteur Nj, qui identifie les secteurs de jardins de la vallée du Clain.

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2, et notamment les occupations et utilisation du sol qui ne respectent pas les prescriptions du Plan de Prévention des Risques dans les secteurs concernés (Inondations et cavité).

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre le caractère de la zone,
- de s'intégrer dans le paysage environnant,
- de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques dans les secteurs concernés (Inondations et cavité).

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nj :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les clôtures à condition de s'intégrer dans les paysages et de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

En outre, dans la zone N, sont autorisées :

2.4 - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans le secteur Ne, ne sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, que :

2.5 - L'aménagement, y compris avec changement de destination, des bâtiments existants sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques du site.

2.6 - La construction de bâtiments annexes au château de Vayres, sous réserve :

- qu'ils soient implantés à l'intérieur des Secteurs d'implantation des nouveaux bâtiments figurés sur les documents graphiques ;
- que leur implantation, leur importance et leur volume ne portent pas atteinte aux caractéristiques du site ;
- qu'ils ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

En outre, dans le secteur Nc, sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

2.7 - Le stockage des déchets inertes, destinés au réaménagement des anciennes carrières, conformément à la réglementation des installations de stockage de déchets inertes, ainsi que les installations et constructions temporaires nécessaires au fonctionnement de ces activités.

En outre, dans le secteur Nca, sont autorisés :

2.8 - L'exploitation de carrières et leur remise en état :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions, installations et aménagement liés et nécessaires à leur fonctionnement ;
- le stockage des déchets inertes, destinés au réaménagement des anciennes carrières, conformément à la réglementation des installations de stockage de déchets inertes, ainsi que les installations et constructions temporaires nécessaires au fonctionnement de ces activités.

En outre, dans le secteur Nh :

2.9 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 m² de surface, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- l'extension des constructions ayant un autre usage (artisanal, etc) ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne doivent pas aboutir à la création de plus d'un logement par unité foncière à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.10 - Les bâtiments annexes dans la limite de 30 m² de surface à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit. Ils devront être situés sur la même unité foncière et à proximité de la construction principale à laquelle ils sont attachées.

2.11 - Les piscines situées à proximité immédiate de l'habitation à laquelle elles sont attachées.

En outre, dans le secteur Nj sont autorisés :

2.12 - Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m².

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau public d'eau potable pourra être exigé.

Assainissement eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales.

Ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier : le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...). L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.7 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées de type séparatif.

Autres réseaux

4.8 - Les réseaux de distribution et branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

6.1 - Dans la zone N et les secteurs Nc, Nca et N, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD20c et de la RD 4 ;
- 15 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Dans les secteurs Ne et Nh, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, existant ou projeté, des voies et emprises publiques.

6.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront également être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des berges au moins égale à 10 mètres.

7.3 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

8.1 - Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol

9.1 - Dans le secteur Ne, l'emprise au sol totale maximale des nouveaux bâtiments est définie par les *secteurs d'implantation des nouveaux bâtiments* figurés sur les documents graphiques.

9.2 - Dans le secteur Nh, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres. La hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions annexes non contiguës à des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 : Aspect extérieur

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3 - La construction doit s'adapter à la configuration naturelle originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les mouvements de terres

et les remblais de type « taupinière », consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, sont interdits.

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ect) est interdit.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.5 - L'architecture contemporaine de qualité est autorisée (toiture terrasse ou engazonnée, grandes baies vitrées, etc) en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, à l'architecture bioclimatique, à l'utilisation des énergies renouvelables, ou à la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique, est admis.

Si l'architecture traditionnelle est choisie, elle observera les règles des articles 11.6 à 11.11.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES

- Toiture

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °), pour les toitures en ardoises, tuiles plates ou similaires ;
- soit comprises entre 28 et 35% (ou entre 15 et 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

11.7 - Seuls les châssis de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couvertes avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, au faitage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile ou à l'ardoise.

- Façade

11.8 - Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le bardage sera constitué de lames larges et verticales.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale telle que définie à l'alinéa 11-5.

11.9 - Sauf pour les percements en étage d'attique, les percements des fenêtres seront plus hauts que larges. Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec le domaine public.

11.10 - Les volets seront battants et pourront être persiennés aux étages. Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculus.

11.11 - Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, volets, portes...) seront peintes dans une teinte neutre (gris-blanc, gris, gris-bleu, gris-verts, mastic...). Les ferrures des volets seront peintes de la même couleur que les volets.

Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites. L'aspect brillant, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris foncé, etc).

- *Eléments divers*

11.12 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière qu'elles à ne pas être visibles du domaine public.

Les installations techniques ne pourront être rapportées en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée. La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

- *Bâtiments annexes*

11.13 - Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (garages, abris, remises, etc) devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

CONSTRUCTIONS À USAGES D'EQUIPEMENT COLLECTIF

- *Toitures*

11.14 - Les pentes de toiture seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°), pour les couvertures en tuiles canales ou similaires ;
- soit entre 22 et 27%, pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-5.

Les couvertures d'aspect brillant ou de couleur vive sont interdits. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- *Façades*

11.15- Les enduits seront talochés ou lissés, à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (tonalité proche sable naturel, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

CLOTURES

11.16 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.17 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.18 - Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein en pierres ou recouvert sur les deux faces d'un enduit d'un ton s'en rapprochant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 5 mètres.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

11.19 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue..

Article N 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Une bande de 10 mètres sera maintenue enherbée au bord des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

Section 4 : Autres obligations

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

15.1 - Sans objet.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 - Sans objet.