

3

4

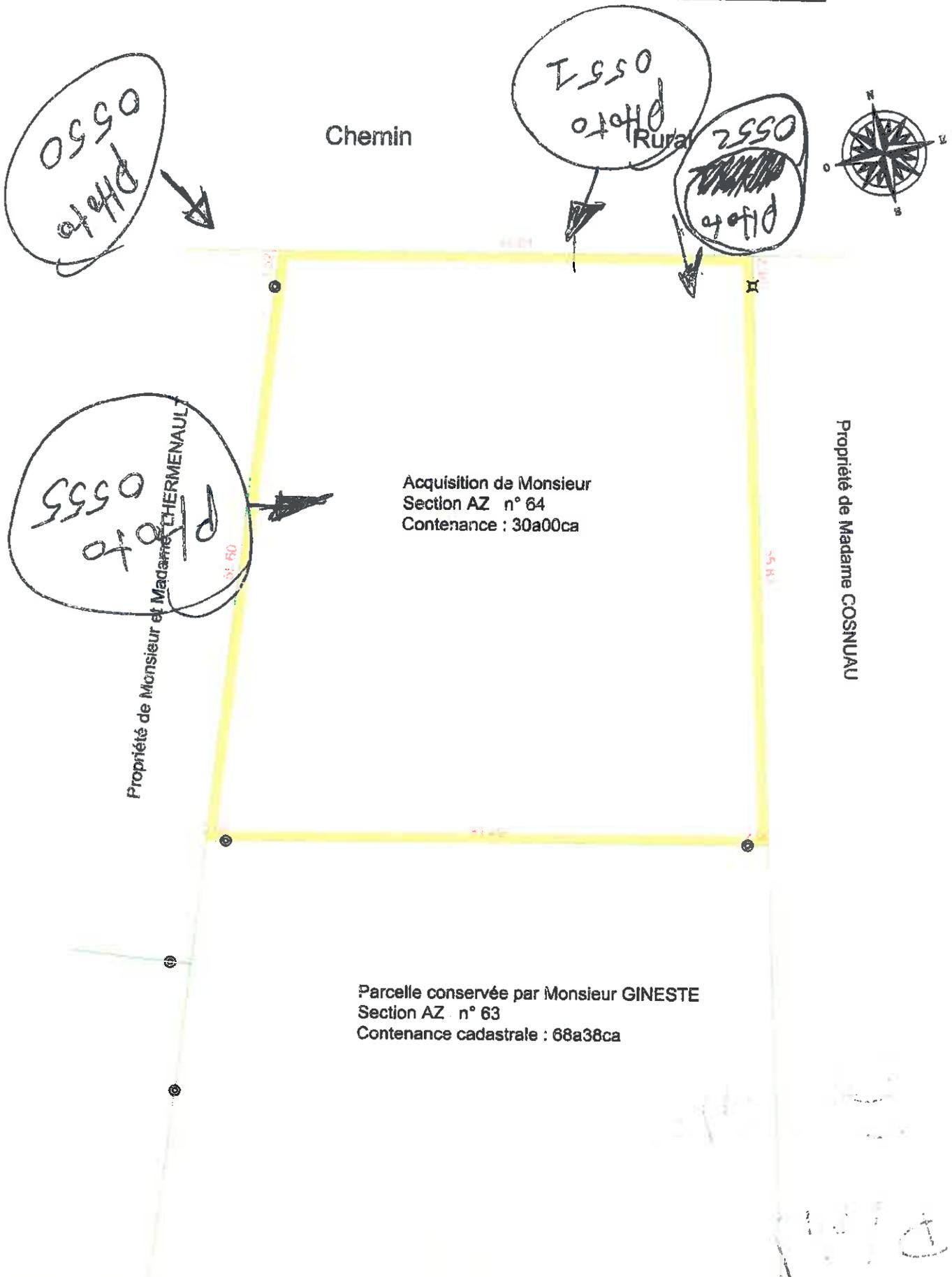
5

6

7

8

PLAN DE BORNAGE ECHELLE 1/500





116 550



176 551



IMG 0552



110 555

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et des paysages est établie.

La zone N comprend les sous secteurs suivants :

- NP : où une protection forte des sites et paysages est établie, notamment le long des cours d'eau ou sur les massifs boisés.

La zone NP comprend une sous zone NPc sur le site du Plessis, où les carrières sont autorisées.

- NH : comprenant les habitations diffuses en campagne,

La sous zone NH comprend :

- o Une sous zone NHc, où la construction de nouvelles habitations est autorisée sous conditions,
 - o une sous zone NHtf, comprenant un terrain de regroupement familial à l'usage des Gens du voyage
- NL : où les constructions à usage de loisirs et de tourisme ouverts au public sont autorisées (Château de Mondan et Château Gaillard).

La zone N « stricte » concerne les terrains prévus pour les extensions à très long terme du bourg, notamment en direction du sud.

Elle ne comporte aucune construction, cette zone est gelée pour ne pas compromettre le développement futur du bourg.

Seuls les équipements d'infrastructures ou nécessaires aux services publics y sont autorisés.

Dans la zone NHc, les constructions se sont greffées directement aux voies existantes au coup par coup, sans schéma d'aménagement d'ensemble préalable. Les terrains se sont urbanisés par découpages fonciers successifs le long des voies.

Les possibilités de densification par des constructions neuves seront réduites par la fixation d'une superficie minimum de terrain de 1500 m². L'objectif est de limiter les difficultés urbaines que génère la multiplication d'accès individuels sur des voies passagères et de garantir, en l'absence de réseau collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

Les ambiances devront également rester rurales et marquer la transition avec la campagne.

La zone est en partie inondable. Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRNI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- Les exhaussements de sol,
- Les plantations,...

La zone comprend également :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 23 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits,
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- Des chemins de randonnée à protéger,
- Des emplacements indicatifs de voies à créer.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- o les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au PLU, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes, uniquement sur les terrains publics aménagés pour l'accueil des Gens du voyage.
- o les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux, constructions et installations autorisés dans la zone, et aux fouilles archéologiques ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, pour des sinistres autres que l'inondation, excepté pour les anciennes stations essences implantées le long de la RN 23 ;
- o Les ouvrages d'infrastructure et les équipements annexes nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à leur construction et exploitation, à condition de ne pas empêcher la réalisation de la carrière

Dans les zones NH, NHc et NL uniquement :

- o L'extension accolée, la réhabilitation et l'adaptation des constructions à usage d'habitation à condition que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol existante, dans une limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction.

- l'extension accolée, l'adaptation et le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve :
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
 - qu'elles n'induisent pas de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles.
 - qu'elles n'induisent pas la création de logement supplémentaire,
 - que le changement d'affectation s'effectue pour un usage autre que l'habitation.
- les annexes dissociées de l'habitation principale (garage, abris de jardin,...), à condition qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rapportent, à raison de deux constructions maximum par unité foncière.
- Les abris pour animaux dans une limite de 30 m² d'emprise au sol, à raison d'une construction par unité foncière d'au moins 1 ha, et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage,
- les locaux techniques liés et nécessaires aux activités existantes dans la zone.

Dans les zones NL et NPc uniquement :

- les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs liées aux activités présentes dans la zone et les aires de stationnement qui s'y rapportent.
- les constructions à usage d'habitation (logement permanent) à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements à usage de tourisme et de loisirs et nécessitent une présence permanente sur le site (logement du gardien,...).

Dans la zone NPc uniquement :

- La création et l'exploitation de carrières liées au creusement d'un plan d'eau, ainsi que les installations liées à l'exploitation de la carrière.

Dans la zone NHtf uniquement :

- Le stationnement de caravanes.
- La construction de locaux communs (locaux techniques, sanitaires, salle de réunion,...) à raison de 150 m² d'emprise au sol totale maximale.

Dans la zone NHc uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, délivrée au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article N 13.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions prenant accès directement sur la RN 23 sont interdites, sauf autorisation spécifique délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

N 4 - 2 : Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction devra présenter une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

En zone NHc :

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 1500 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Une implantation autre pourra être admise pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

La distance de recul minimum des constructions est portée à 75 m vis-à-vis de l'axe de la RN 23, excepté pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

En zone NHc, les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres maximum comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes existantes à la date d'approbation du PLU.

En zone NHtf, les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35 m comptée à partir de l'axe de la RN 23.

En zone NPC, les installations liées à l'exploitation de carrière doivent s'implanter à une distance minimale de 30 m comptée à partir de l'axe de la RN 23.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes de moins de 2,50 m de hauteur à l'égout du toit.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Dans la zone NHf, l'emprise au sol des locaux communs est limitée à un total de 150 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations

Elles doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé. La hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, installations liées aux carrières,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles N 11-1 à N 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.

(ajouté par modification du 29-09-2010)

N 11-1 : Habitations et annexes accolées

◦ **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et mate.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

◦ **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

N 11-2 : Autres constructions (bâtiment d'activité, annexes dissociées,...)

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

En zone NPc, les installations liées aux carrières doivent être de teinte sombre pour une meilleure intégration dans le paysage.

N 11-3 : Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Un mur bahut de 3 mètres de large maximum et ou des piliers pourront être acceptés pour recevoir les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et supporter le portail.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique et les installations liées aux carrières.
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

*Dans les sous zones NH et NHc, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
(ajouté par modification du 29-09-2010)*

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ETABLISSEMENTS CLASSES

Dispositions du code de l'environnement.

NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, atenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.

