

### **CARACTERE DE LA ZONE** (voir rapport de présentation)

Zone naturelle ou forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur NL est délimité autour de l'étang de la Chaize afin de permettre quelques aménagements à vocation de loisirs.



### **ARTICLE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'équipement hôtelier.
- 2 – Les établissements artisanaux et industriels ainsi que les dépôts et entrepôts à l'exception de ceux qui sont liés à l'exploitation forestière.
- 3 – Les constructions à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes et des bâtiments nécessaires aux centres équestres autorisés à l'article N2)..
- 4 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.
- 5 - Les installations classées non mentionnées à l'article N 2.
- 6 – Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 – Dans les cônes de vue toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.
- 8 -Les demandes d'autorisation de défrichement et d'occupation des sols sont irrecevables dans les espaces boisés classés, qui sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après:**

- 1 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

2 – les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

3 - L'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination, l'agrandissement et la construction d'annexes à la construction principale dans la limite de 50 % de la surface existante (SHOB), sont autorisées sous réserve d'être desservi par une voirie adaptée et de satisfaire aux dispositions des articles suivants.

4 – Les constructions nécessaires au développement des centres équestres déjà présents dans la zone, y compris les bâtiments abritant des animaux, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

5 - L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

6 – En secteur NL, les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports et loisirs sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

7 - **Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation**, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé sous réserve que toute disposition soit prise pour se prémunir contre les inondations. La reconstruction après sinistre doit s'accompagner d'une amélioration de la construction pour diminuer le risque (choix des matériaux, relèvement des niveaux habitables...).

8 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ARTICLE 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

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

Le long de la RD 941, marquée des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité sont examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies à partir de voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

#### **II - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

## **ARTICLE 4**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau :**

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. Les constructions à usage d'activité peuvent également être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### **II - Assainissement :**

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou constructions à usage d'activité non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiée par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation conformément aux articles 15 et 16 du règlement de voirie départementale.

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

Le constructeur ou l'aménageur ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il doit rechercher des solutions permettant de limiter les débits selon les débits de fuites définis dans le schéma directeur des eaux pluviales (voir en annexe 5a)

### **III - Electricité - téléphone et autres réseaux :**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel

## **ARTICLE 6**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 941, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-1-4, selon les indications figurant sur les documents graphiques du règlement, sauf dérogations prévues par ce même article;

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

3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- En cas d'extension, la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.

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,...) qui peuvent être implantées librement aussi bien à l'alignement qu'en retrait.

#### **ARTICLE 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations publiques ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent; qui peuvent être implantées librement en limite de propriété ou en recul.

#### **ARTICLE 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 9**

#### **EMPRISE AU SOL**

En secteur NL, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 10% de la superficie de la parcelle. Dans les autres secteurs l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 10**

#### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La surélévation des bâtiments existants n'est pas autorisée. En cas d'extension, la hauteur de celle-ci ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

En secteur NL, la hauteur maximale autorisée est de 6 m au faitage.

#### **ARTICLE 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés et les abords de ces constructions doivent être agrémentés de plantations.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit. L'ensemble des constructions situées sur la même unité foncière doit, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupé.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Dans les secteurs soumis à des règles architecturales particulières délimitées sur les documents graphiques du règlement, s'appliquent les dispositions prévues à l'article 5 figurant dans les dispositions générales (page 2).

### **1 – Toiture**

Pour les constructions nouvelles, le matériau utilisé est la tuile courbe de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise, sous réserve qu'ils soient incorporés dans la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension autre que véranda d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est demandée. D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des contraintes techniques ; toutefois l'harmonie des coloris doit être respectée.

### **2 - Façades**

Les murs doivent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi", en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...). Ils peuvent également être recouverts de bardages bois traités à cœur ou similaires.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier régional de 1982 (teintes Mg 02 à Mk 02 et Mg 03 à Mk 03) et dans le nuancier départemental.

Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

### **3 - Menuiseries extérieures - Vérandas**

Les teintes des menuiseries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

Les matériaux utilisés doivent être non réfléchissants.

### **4 – Clôtures**

Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

Aux embranchements routiers, la hauteur des haies vives et clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours ou bifurcations. La même hauteur doit être observée du côté du petit

