

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** est une zone à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, globalement inconstructible, qui supporte un mode d'assainissement autonome.

Elle comporte sept secteurs :

- un secteur Na qui est constitué par le GOLF de TAULANE ;
- un secteur Ne qui représente l'espace couvert par le site de l'ancienne SCIERIE ;
- un secteur Nh qui délimite le domaine d'activités du Château RIMA ;
- un secteur Ng qui délimite, au PLAN D'ANELLE une ancienne ferme qui a vocation à être reconstruite ;
- un secteur Nlc qui délimite un espace à vocation d'activités de loisirs et comportant un indice de protection éloigné du puits de la réserve.

Ces cinq secteurs sont constructibles dans des conditions de taille et de capacités d'accueil limitées mais encore sous réserve du respect des caractéristiques particulières qui leur sont applicables.

- un secteur Nb qui correspond au périmètre de protection immédiat des sources du Plan d'Anelle et du Thouron.
- un secteur Nc qui correspond au périmètre de protection rapproché des sources du Plan d'Anelle et du Thouron.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-2 et suivants et R. 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurants comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Pour l'ensemble de la zone N

Sont autorisées :

- les clôtures ;
- les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.442-2 c) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les équipements publics ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU ;
- les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.
- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, sont autorisés jusqu'à un maximum de 35% mesuré par rapport à l'existant, sans dépasser 150m² de surface de plancher (existant et extension compris) et sous réserve que leur surface minimale d'origine soit d'au moins 50m².

Conditions supplémentaires pour le secteur Na

Sont également autorisées, les parcours et installations spécifiques directement liées au GOLF de TAULANE.

Conditions supplémentaires pour le secteur Ne

Sont également autorisées, dans le cadre du réaménagement à vocation touristique et de loisirs de l'ancienne SCIERIE :

- La mise en valeur des éléments patrimoniaux consistant essentiellement en une restauration des bâtiments (et ouvrages annexes) de l'ancienne scierie, bâtis qui seraient réutilisés afin d'accueillir du public, de proposer un hébergement ; sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments. Toutefois, ces occupations du sol devront respecter exclusivement l'espace déterminé par les emprises au sol préexistantes.

- La mise en valeur des éléments environnementaux avec notamment le balisage d'un parcours botanique.
- L'aménagement de parkings, aires de jeux et aires de pique-nique.

Conditions supplémentaires pour le secteur Nh

Sont autorisées les restaurations qui respectent les emprises au sol préexistantes ainsi que les principales caractéristiques des bâtiments.

Sont également autorisées, les constructions et activités directement liées à la mise en valeur et au développement du site de Château RIMA (centre de colonies de vacances.)

Le bâtiment nouveau constituera un bâtiment annexe à l'activité du site (sanitaires, cuisine, stockage de matériel.) La surface de plancher sera limitée à 150 m².

Conditions supplémentaires pour le secteur Ng

Sont autorisées les restaurations qui respectent les emprises au sol préexistantes ainsi que les principales caractéristiques des bâtiments.

Conditions supplémentaires pour le secteur Nic

Sont autorisées les activités et équipements légers de loisirs. Cependant, tout fait ou activité susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines doit être soumis au Conseil Départemental d'Hygiène.

Conditions particulières pour les secteurs Nb, Nc

Tout fait ou activité susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines doit être soumis au Conseil Départemental d'Hygiène.

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une convention servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de Permis de Construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que leur largeur soit inférieure à 4 mètres.

Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Une analyse de l'eau afin de vérifier la potabilité de l'eau doit être effectuée par un laboratoire agréé.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.

Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (conformément aux annexes sanitaires.)

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Electricité, Téléphone, Gaz

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz, etc.) doivent être, si possible, souterrains. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de telle sorte qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites

et des paysages.

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Citernes de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.

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

Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- Supérieure ou égale à 75 mètres de l'alignement de la RN 85 ;
- Supérieure ou égale à 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- Supérieure ou égale à 10 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, aux réseaux d'intérêt public aux bâtiments d'exploitation agricole ; elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements ou cahier des charges de ces

- lotissements, lorsque ceux-ci ont moins de dix ans ;
- pour les équipements d'infrastructures et les postes de transformations EDF.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des vallons cadastrés.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **Ne**, les occupations du sol des bâtiments liés au réaménagement du site de la SCIERIE devront respecter exclusivement l'espace déterminé par les emprises au sol préexistantes.

Dans le secteur **Ng**, les occupations du sol des bâtiments liés à la restauration d'une ancienne ferme au PLAN D'ANELLE devront respecter exclusivement l'espace déterminé par les emprises au sol préexistantes.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

Hauteur absolue

Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou le cas échéant, la hauteur des constructions existantes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux restaurations ou extensions des bâtiments ayant une existence légale avant la date d'approbation du PLU ;
- aux équipements d'infrastructures lorsque leur spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **Nh** la hauteur du bâtiment annexe sera limitée à 3,50 mètres.

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

Dispositions générales

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages agricoles.

Les extensions de constructions ayant une existence légale ne doivent pas modifier le caractère paysager de l'espace dans lequel elles se situent. Si besoin est, pour conserver un aspect boisé, la végétation qui pourrait être coupée à l'occasion de ces extensions devra être replantée, en plants adultes, pour conserver la même perception paysagère depuis les voies publiques.

Le patrimoine rural sera mis en valeur en conservant l'aspect des matériaux du pays, on veillera à respecter les restanques existantes ou à en créer de nouvelles.

Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics devront rechercher la meilleure intégration à l'environnement local.

Dispositions particulières

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie des lieux. Les volumes ou ensemble de volumes des constructions devront tendre à accompagner les lignes générales des bâtiments existants.

Les terrassements nécessaires seront réduits au strict minimum. Des plantations devront être réalisées sur les déblais et remblais afin de minimiser au maximum l'impact visuel de ces terrassements.

Dans le cas de terrains très en pente où les murs de soutènement sont nécessaires :

- Les murs de soutènement de hauteur supérieure à 1m seront traités en pierres apparentes (en pierres sèches ou jointoyées.) Les placages de pierres (les pierres posées sur chant) ne sont pas admis.
- Les murs de soutènement de hauteur inférieure à 1m peuvent être réalisés en enduit. La finition et la couleur seront en harmonie avec celles des façades du bâtiment.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3m.

Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes. Les décrochés excessifs sont à éviter.

Dans le secteur **Nh**, le bâtiment annexe sera obligatoirement constitué par un seul volume avec le bâtiment existant.

Couvertures

Toitures

Les toitures doivent être simples, à deux rampants opposés ou à une seule pente. La pente doit se situer entre 27 et 35 %. Les pourcentages de pentes doivent être identiques pour une même construction. On évitera les toitures à rampants de longueurs inégales (voir annexe au règlement.)

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes « canal » ou romanes, avec un maximum de 13 tuiles par m². Le ton de ces tuiles doit être en harmonie avec la couleur des toitures avoisinantes.
Les parements de bois sont autorisés.

Les toitures-terrasses découvertes au sommet des constructions sont interdites.

Toutefois, les bâtiments publics pourront recevoir d'autres types de pentes et de matériaux de couvertures.

Débords de la couverture

Les éventuelles génoises seront à un ou deux rangs, avec un rang maximum en rez-de-chaussée.

Souches

Les souches de toute nature doivent être traitées sans ornementation particulière, avec les mêmes matériaux que les façades ou recouvertes de tuiles.

Les souches doivent être implantées à proximité des faitages pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

Les antennes paraboliques ne devant pas être visibles depuis les espaces publics, elles pourront être disposées au sol ; les implantations en façade sont proscrites.

Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires. Ils seront intégrés dans le plan de toiture avec la même pente ou disposés au sol.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.) Leur implantation est interdite en façade sur voie.

Façades

Les ouvertures

Les percements seront toujours franchement plus hauts que larges en particulier pour les habitations sauf dans les cas suivants :

- en fond d'auvent où de grandes baies sont possibles,
- pour les petites ouvertures (inférieure à 0,60m) qui peuvent être plus carrées,
- pour les portes des garages et les devantures de magasins.

Les percements auront, de préférence, une composition ordonnée (cf. annexe au règlement.)

Les compositions de façades conserveront toujours plus de pleins que de vides, sauf pour les auvents ou les grandes baies qui peuvent être traités comme des vides (cf. annexe au règlement.)

Menuiseries

Les couleurs des menuiseries extérieures et des volets s'harmoniseront à celles des constructions avoisinantes. Les couleurs traditionnelles sont à privilégier, sans que la palette soit restrictive.

Les recouvrements des menuiseries extérieures et des volets seront réalisés en peinture.

Les vernis ou lasures sont à éviter.

Les vitrages préconisés sont les grands vitrages, sans aucune découpe, et les découpes formant de grands rectangles. On évitera les menuiseries à « petits bois », sauf dans le cas de réhabilitation ou d'extension mineure d'une bâtisse ayant déjà ce type de menuiseries (cf. annexe au règlement.)

Volets

Pour les fenêtres et portes-fenêtres, sont préconisés les volets persiennés ou les volets de bois pleins sans barre ni écharpe, ainsi que les volets roulants en fond d'auvent. Dans le cas de volets avec barre et écharpe, la mise en peinture se fera obligatoirement sans différenciation de coloris entre volet et écharpe ou barres.

L'utilisation du bois est préconisée.

Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles en façade extérieure.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles. (Voir palette des couleurs en mairie.)

Enduits et revêtements de murs

Les constructions en bois sont autorisées.

Pour les façades d'aspect enduit, les enduits des façades des constructions neuves devront être réalisés sur l'ensemble du bâtiment. La finition des enduits devra avoir de préférence, un aspect frotté fin.

Pour les façades d'aspect pierres apparentes, les pierres ne seront jamais posées sur chant, en placage. Le jointoiment peut être du type pierres sèches ou à joints beurrés (cf. annexe au règlement.) Pour les joints beurrés, l'enduit ne dépassera pas le nu de la pierre.

Ne sont pas admis en matériaux de façade :

- les enduits "grossier", façon rustique, les semis de pierres apparentes ;
- les imitations de matériaux : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pan de bois ;
- l'utilisation en parement extérieur de matériaux bruts comme les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés, etc. sans revêtement d'enduit ;
- les placages de pierres ;
- les protections au-dessus des ouvertures par des rangées de tuiles canal scellées dans le mur (cf. annexe au règlement) ;
- les rondins pour les constructions en bois.

L'utilisation de linteau bois en parement extérieur est à éviter.

D'autres matériaux de façades peuvent être autorisés pour les bâtiments publics.

Les encadrements en pierre des portes d'entrée sont autorisés. Ils seront réalisés en pierre massive, en béton bouchardé ou en enduit.

Des encadrements peints de fenêtres sont autorisés.

Pour les travaux sur constructions existantes, les parements existants à pierres apparentes, s'ils doivent être retouchés, devront être repris par rejointement avec joint légèrement en creux ou arasé au maximum au nu du parement pierre.

Les couleurs des enduits ou des matériaux de construction s'harmoniseront à celles des constructions avoisinantes. Les couleurs traditionnelles sont à privilégier, sans que la palette soit restrictive.

Pour les bâtiments annexes d'un bâtiment principal et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour limiter le cloisonnement de l'espace, les clôtures sur les limites séparatives devront être transparentes, sans écran végétal (clôture grillagée, clôture aérée en bois, etc.) et ne devront pas comporter de partie maçonnée visible.

Par contre en limite de voie publique des clôtures pleines (maçonnées, grillagées avec écran végétal, etc.) peuvent être établies sur la façade du terrain en limite de voie publique. Ces clôtures devront se développer sur la

distance maximum de la longueur du terrain bordant la voie publique. Dans le cas de clôtures maçonnées, les matériaux et les coloris employés seront les mêmes que ceux des façades.

Aucun autre type de clôture n'est possible en dehors de ceux indiqués ci-dessus.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Inscriptions publicitaires

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des activités qui y sont établies.

Les ouvrages annexes

Les balustres sont interdits.

Les balcons sont interdits sauf dans le cas où ils desserviraient un étage à partir d'un escalier extérieur.

Les garde-corps des perrons, terrasses, etc., seront :

- soit en maçonnerie pleine ;
- soit en ouvrage métallique dont l'aspect sera traité en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques isolés (réservoir d'eau, local technique des services publics, etc.) doivent se noyer au maximum dans l'espace végétal, tout en respectant les mêmes prescriptions que celles édictées dans le présent article.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être proportionnel au besoin des installations tout en étant assuré en dehors des voies de circulations.

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations réalisées autour des constructions doivent permettre de conserver le caractère agricole et ouvert de ces espaces.

Les essences employées doivent être d'origine locale.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : « COS »

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.