

CARACTERE DE LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones 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.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elles comprennent :

- ⁿ un secteur NI correspondant à l'espace de loisirs projeté au Nord du bourg,
- ⁿ un secteur Nc destiné à permettre l'extension du cimetière,
- ⁿ des secteurs Nh correspondant aux secteurs d'habitat existant isolé en zone agricole. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants,
- ⁿ un secteur Ne correspondant à la carrière des Vaux,
- ⁿ des secteurs Ny correspondant à des activités existantes en campagne, à vocation de services. Il s'agit de l'hôtel restaurant du Relais de St Gueltras, de l'auberge de la Bonnais, des gîtes de La Touche, de l'entreprise du Guihourde et du garage du Frémur.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

article n 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

- Les démolitions des bâtiments en pierre sont soumises au permis de démolir.

Sont admises dans la zone N et ses différents secteurs, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés aux alinéas suivants.

Sont admises dans la zone N, et les secteurs Nh, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- La rénovation des habitations existantes, leur extension et le changement de destination du bâti traditionnel existant. Les extensions sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m², et à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un logement supplémentaire.

Ces travaux seront autorisés sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural (périmètre de protection des exploitations agricoles) et des règles de salubrité publiques prévues par le code de l'urbanisme.

- Les annexes (détachées ou non) aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate de l'habitation principale, présentent une SHOB globale maximale de 50 m², et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Dans le secteur NI sont autorisés, sous réserve d'une mise en valeur de la zone naturelle, les aménagements, installations et constructions liés aux loisirs, notamment les chemins, les aires de jeux, de sports, abris, préaux et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

Dans le secteur Nc sont autorisés les aménagements, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'extension du cimetière du bourg.

Dans le secteur Ne sont autorisés les aménagements, les extensions des bâtiments existants et les constructions et installations nouvelles nécessaires au bon fonctionnement des carrières.

Dans les secteurs Ny sont autorisés :

- Les occupations, installations, aménagements, changements de destination des constructions existantes lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités de services existantes. De même, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m². Ces travaux seront autorisés sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural (périmètre de protection des exploitations agricoles) et des règles de salubrité publiques prévues par le code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils 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.

Lorsque les voies, d'une longueur supérieure à 20 m, se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 768 est interdite.

Hors agglomération, en bordure des autres voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, le terrain ne sera desservi que par un accès unique sur routes départementales, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

article n 4 : desserte en eau et en assainissement

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les

eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et autres réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

article n 5 : caractéristiques des terrains

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

article n 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m de l'axe de la route départementale n°768.
- 35 m de l'axe des RD 13 et 17 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.
- 15 m de l'axe des RD 14, 52 et 68.
- 10 m au moins de l'axe des autres voies ou espaces publics.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

article n 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- pour des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

article n 8 : implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Sans objet

article n 9 : emprise au sol

Sans objet

article n 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne peut excéder 9 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

article n 11 : aspect extérieur des constructions

A – □□□□□□□□□□□□□□□□□□

1. Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée sur les points suivants :

- L'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements et pans de murs biais néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

2. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

3. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par la loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à l'aménagement et la construction, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : implanter et orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires passifs, limiter les percements au Nord ...
- la gestion de l'eau : par exemple par la de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques,...

Z l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Z

B – □□□□□□□□□□□□□□□□□□

Les règles du paragraphe A s'appliquent et se complètent des dispositions suivantes :

Volumétrie :

- Les toitures en ardoises, ou matériaux d'aspect similaire, seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées. D'autres traitements de toiture peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine utilisant des matériaux de couverture particuliers et adaptés, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Percements :

- Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets...) seront, de préférence, en bois peint ou lasuré, ou en aluminium thermolaqué. L'utilisation de matières plastiques est tolérée bien que ce matériau ne respecte pas les principes des constructions de haute

qualité environnementale (production énergétivore, risques d'émissions toxiques).

Matériaux :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
- Les bardages de type matières plastiques sont proscrits.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

C – 

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter au minimum les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les chiens-assis sont interdits ;
- Les châssis de toit de proportion rectangulaire et disposés verticalement (H>L) sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- La création de nouvelles baies devra respecter les proportions (H>L), formes, encadrement des baies voisines et correspondre autant que possible aux travées des étages supérieurs ou inférieurs ;
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position relevée ;
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées) ou de toiture seront maintenus et restaurés ;
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant sont à proscrire ;
- Les enduits ciment sont interdits ;
- La maçonnerie pierre devra rester apparente ;
- Les bardages de type ardoise et matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie pierre ;
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires, pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Pour ce qui est des capteurs solaires, ils seront positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

D – 

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines, sur justification du pétitionnaire.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un 1/3 maximum du linéaire total de limites séparatives.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).

article n 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article n 13 : espaces libres et plantations

A - Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

B - Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123 1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagère ».

C – Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

D - La plantation de résineux en haie est interdite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n 14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Sans objet.