

ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE : Secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Elle couvre des secteurs naturels à préserver pour leur paysage comme notamment la Vallée de la Vienne ou du Talbat. Elle comprend également des bâtiments isolés comme d'anciens corps de ferme et des écarts isolés dans la zone agricole qui ne devraient pas se développer.

Cette zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des villages pouvant se développer modérément, avec des constructions principales nouvelles,

Ng : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'ensemble de bâtiments appelés la Laiterie, où des possibilités de restauration aménagement et certains changements de destination sont admis sans construction nouvelle autre que des bâtiments annexes et des constructions d'intérêt collectif,

Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à des villages pouvant se développer modérément, sans construction nouvelle autre que des bâtiments annexes et des constructions d'intérêt collectif,

Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des équipements sportifs et de loisirs (terrains de sports, moto-cross) et à l'aérodrome, avec des possibilités d'évolution des bâtiments existants et de constructions neuves.

Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant au camping

Nu : secteur arboré en milieu urbain

Nx : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'exploitation de carrières

Certains secteurs sont indicés « i » car ils sont concernés par un risque d'inondation. En ce cas, ils sont soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2.

Dans les secteurs indicés « i », certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites par le PPRI qui s'imposent au PLU comme une servitude.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:

I – Dans les secteurs Ne :

- Les constructions nouvelles, y compris les constructions et installations d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions existantes.
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments existants limitée à 20 % de la SHOB, y compris en cas de changement de destination.
- Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la SHOB du bâtiment principal et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments auxquelles elles sont liées.
- Les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux) avec une emprise limitée à 40 m² de SHOB sous réserve de la construction d'un seul abri par unité foncière et que l'implantation s'intègre dans son environnement.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II – Dans les secteurs Ng :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions existantes.
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- Le changement de destination à condition de créer uniquement des locaux à vocation de bureaux, hôtellerie et/ ou restauration,
- L'extension mesurée des bâtiments existants limitée à 20 % de la SHOB.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la SHOB du bâtiment principal et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments auxquelles elles sont liées.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

III – Dans les secteurs Nh :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions existantes.
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.
- L'extension mesurée des bâtiments existants limitée à 20 % de la SHOB, y compris en cas de changement de destination.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la SHOB du bâtiment principal et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments auxquelles elles sont liées.
- Les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux) avec une emprise limitée à 40 m² de SHOB sous réserve de la

construction d'un seul abri par unité foncière et que l'implantation s'intègre dans son environnement.

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

IV – Dans le secteur Ns :

Sont admis les constructions et installations à condition :

- d'être liées à l'aérodrome, et notamment les bâtiments et les aires de stationnement.
- ou d'être liées à des équipements sportifs et de loisirs.

Sont admis également :

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions existantes.

V – Dans le secteur Nt :

Sous réserve des prescriptions du PPR dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

- les constructions et installations, y compris les piscines, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des terrains de campings-caravanings,
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

Sont admis également :

- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions existantes.

VI – Dans le secteur Nu :

Sont admis des équipements d'intérêt collectif ainsi que les installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux en place ou la sécurité et la commodité du public, sous condition de s'insérer dans le site en ne perturbant pas les perspectives paysagères et l'ordonnancement arboré sous forme de mail (aménagement de petite taille ou en sous sol).

VII – Dans le secteur Nx :

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les secteurs identifiés sur le document graphique par une trame spécifique, correspondant aux autorisations préfectorales d'exploitation.

Dans le reste du secteur, sont admis les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières.

VIII – Dans la zone N :

Sont admis les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux), y compris matériel et produits nécessaires à leur entretien, dans la limite de 40 m² de SHOB sous réserve :

- de la construction d'un seul abri par unité foncière,
- d'en assurer l'implantation en dehors des ZNIEFF, des espaces dégagés ou de perspectives paysagères ou urbaines, en assurant notamment l'implantation dans la partie la moins visible de l'unité foncière et hors de faisceaux de vue portés au plan.

Sont admis les abris de jardins dans la limite de 20 m² de SHOB sous réserve :

- de la construction d'un seul abri par unité foncière,
- d'en assurer l'implantation en dehors des ZNIEFF, des espaces dégagés ou de perspectives paysagères ou urbaines, en assurant notamment l'implantation dans la partie la moins visible de l'unité foncière et hors de faisceaux de vue portés au plan.

IX - Dans les secteurs indicés « i » :

Toute construction ou installation admise dans les paragraphes précédents et soumis au risque d'inondation doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Pour être incorporées au domaine public, les voies nouvelles desservant plus de deux parcelles, doivent présenter une largeur adaptée aux besoins (croisement de véhicules, passage des engins de sécurité et d'enlèvement des ordures).

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

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent disposer d'un espace de retournement.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

3. Ecoulement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet au réseau collectif ne peut être autorisé lorsqu'il existe, qu'en cas de surverse, après accord de la commune. En ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau et à ceux générés avant la construction.

4. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Autres réseaux

5.1. *Electricité*

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

5.2. *Télécommunication*

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m au moins de l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Il peut ne pas être tenu compte de cette règle lorsqu'une construction est implantée dans le prolongement d'un bâtiment édifié à l'alignement.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL :

Dans les secteurs Ne, Ng et Nh :
L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Dans le secteur Ns :
L'emprise au sol est limitée à 5 % de la surface du terrain.

Dans la zone N :
L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 10 % de la surface du terrain.
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 5 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

I - Dans les secteurs Ne, Ng et Nh :

1. Définition

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel de la parcelle tel que défini ci-après, jusqu'à l'égout du toit le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, lucarnes et autres superstructures exclus.
Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m.

- b) Le niveau du sol naturel de la parcelle : la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

Sur les terrains en pente et si le linéaire de façade à l'alignement est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur maximale

La hauteur à l'égout du toit des constructions mesurée au dessus du niveau moyen du périmètre d'implantation ne doit pas dépasser 6 m pour les constructions individuelles (sauf exceptions pour exigences techniques pour les équipements publics, notamment les châteaux d'eau).

En secteur UD*, la hauteur à l'égout du toit de toutes constructions mesurée au dessus du niveau moyen du périmètre d'implantation ne doit pas dépasser 3 m pour les constructions individuelles.

Dans les immeubles couverts par un toit, il sera en outre possible de construire, au dessus de l'égout de ce toit, un seul niveau aménagé pour l'habitation.

II - Dans le secteur Ns :

La hauteur maximale autorisée est de 12 m au point le plus haut du bâtiment.

III - Dans la zone N :

La hauteur maximale des abris pour animaux ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 5 m au faitage

La hauteur maximale au faitage des abris de jardin ne doit pas excéder 3 m au faitage.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

Dans la zone N :

Les constructions de petite dimension, jusqu'à 40 m² de SHOB, ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter une seule pente.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Il doit être assuré en dehors des

voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

1. Espaces libres et plantations

Les haies devront être conservées sauf si cela est nécessaire pour créer un accès.

2. Eléments paysagers

Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L 123.1.7 è du Code de l'Urbanisme devront être conservés sauf pour des raisons phytosanitaires ou pour la création d'accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible.

3. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

En limite des espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurant sur le plan de zonage, les constructions devront respecter une marge de recul équivalente à 5 mètres minimum.

4. Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 et suivants du code forestier dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant. Cette procédure est applicable y compris pour les peupleraies quel que soit le classement retenu. Une éventuelle déclaration présentée au titre des dispositions de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme n'emporte pas pour autant l'autorisation de défrichement.

5. Choix des essences végétales :

Le choix des essences s'inspirera de la liste annexée au présent règlement.

La plantation de haies mono spécifiques constituées de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers palme est interdite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols