

**TITRE 5 - DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 – Zone naturelle N

La zone N identifie les espaces naturels, en particulier les vallées.

Le secteur N4 est un secteur de loisirs.

Le secteur Nx identifie les équipements situés au Nord du Breuil (cimetière et déchetterie).

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

En outre, dans les secteurs exposés au risque d'inondation, figurés sur les documents graphiques, sont interdits :

1.2 - Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

1.3 - Les nouvelles constructions, remblais, exhaussements et dépôts de matériaux.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Dans la zone N, excepté les secteurs Nx et N4, ainsi que le secteur exposé au risque d'inondation figuré sur les documents graphiques :

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants.

2.3 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que :

- l'extension des constructions à usage d'habitation ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans les limites de 50 m², à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- l'extension des constructions ayant un autre usage (artisanal, etc...) ne conduise pas à un accroissement de plus de 20% de la surface existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne doivent pas aboutir à la création de plus d'un logement par unité foncière à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.4 - Les bâtiments annexes dans la limite d'un bâtiment d'une surface de 20 m² maximum à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, située à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle est attachée.

2.5 - Les piscines situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont attachées.

Dans le secteur N4 :

2.6 - Les constructions et installations liées aux aires de jeux, de détente et de sports à condition de respecter le caractère du secteur.

Dans le secteur Nx :

2.7 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et du cimetière.

Dans le secteur exposé au risque d'inondation, figuré sur les documents graphiques, ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions :

2.8 - Les travaux d'entretien et de confortement des infrastructures existantes.

2.9 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunication, gaz,...).

2.10 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) ne devront pas entraver les champs d'expansion des crues.

2.11 - L'entretien et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination ni création de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions existantes, si des réseaux et des équipements fixes sensibles à l'eau doivent être créés ou réhabilités dans le cadre des travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence.

2.12 - Les clôtures devront permettre l'écoulement de l'eau.

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article N 3 : Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès 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.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement eaux usées

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes aux normes en vigueur.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.5 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Autres réseaux

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.7 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant, sans la dépasser.

10.3 - La hauteur des constructions annexes non contiguës à des constructions principales ne peut excéder 3,70 mètres à l'égout du toit.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 : Aspect extérieur

11.1 - Les principes suivants doivent être respectés:

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de "tour" sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit pour les constructions et les clôtures.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

11.2 - L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

11.3 - Le recours à des matériaux et des techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A USAGE D'HABITATION ET ANNEXES**- Toiture**

11.4 - Les toitures seront à deux pentes. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35%. Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les gouttereaux, les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm.

Les couvertures seront en en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles.

Toutefois, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.

Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que si la construction présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les abris présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au-delà, une toiture à 2 versants avec le faîtage dans le sens de la longueur.

11.5 - Seuls les châssis de faible dimension (55 cm x 75 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage du dernier niveau. Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les capteurs solaires seront implantés, de préférence, au faîtage et localisés en fonction des ouvertures des façades. Similaires à une verrière, ils se substituent à la tuile. Toutefois, sur les bâtiments d'intérêt patrimonial, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation des capteurs au sol dans le jardin sera recherchée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées :

- dans le cas de l'extension ou de la réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

- Façade

11.6 - Les enduits seront talochés ou lissés, à granulométrie très fine. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre). Les angles seront dressés sans baguette. Les murs aveugles seront d'un aspect semblable aux façades.

Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres à vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Les bardages en châtaigner ou peuplier, de mise en oeuvre traditionnelle, sont autorisés.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30 cm, les piliers en pierre de taille, une section minimale de 50x50cm.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

11.7 - Les percements des fenêtres seront de proportion verticale marquée (dans une proportion: largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Les menuiseries des fenêtres de style traditionnel présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Des dimensions ou proportions différentes sont autorisées si les façades concernées ne sont pas en visibilité directe avec l'espace public.

11.8 - Les fenêtres seront munies de volets pleins et pourront être persiennées à l'étage. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Ils devront être peints ou laqués. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les volets roulants sont autorisés :

- pour les restaurations de constructions existantes lorsque les volets existants dans le dernier état connu ne sont pas des volets battants,
- sur les façades non visibles de l'espace public lorsque l'immeuble a été conçu sans volet dès l'origine.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculus.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets,...) sera de teinte neutre à l'exception du blanc pur (tons gris, beige, blanc cassé, bleus pastel, bleus foncés, verts pastel, verts foncés, bordeaux...). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

ELEMENTS DIVERS

11.9 - Les sous-sols sont interdits.

11.10 - Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

11.11 - Les citernes (gaz, mazout,...), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon devra être évitée.

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

- Toitures

11.12 - Les bâtiments seront couverts en tuiles creuses ou romanes de teintes se rapprochant de celles des toitures avoisinantes traditionnelles, ou en bac acier ou fibres ciments de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

La pente de toiture sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Des toitures différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

- Façades

11.13 - Les enduits seront talochés ou lissés. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles (ton pierre à sable de pays, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

Des façades différentes sont autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale ou d'une architecture telle que définie à l'alinéa 11-3.

CLOTURES

11.14 - Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

11.15 - Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.16 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

11.17 - Les portails présenteront un couronnement horizontal, à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront :

- pour les clôtures maçonnées : encastrées dans la clôture et recouvert d'une volet peint de la couleur de la maçonnerie ;
- pour les clôtures végétales ou en l'absence de clôture : habillées d'un coffret de teinte grise, et intégrés à la haie le cas échéant.

Article N 12 : Stationnement

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Aucune plantation de peupliers ne s'effectuera à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

13.3 - Une bande d'au moins 5 mètres sera maintenue enherbée au bord des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Non réglementé.

Chapitre 2 - Zone naturelle Np

Section 1 : Nature de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article Np 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article Np 2.

1.2 - En outre, dans le secteur exposé au risque d'inondation figuré sur les documents graphiques, les exhaussements du sol sont interdits.

Article Np 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les travaux d'entretien et de confortement des infrastructures existantes.

2.2 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Section 2 : Conditions de l'occupation
et de l'utilisation du sol

Article Np 3 : Desserte des terrains et accès

3.1 - Non réglementé.

Article Np 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Non réglementé.

Article Np 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - Non réglementé.

Article Np 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Non réglementé.

Article Np 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Non réglementé.

Article Np 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

Article Np 9 : Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article Np 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Non réglementé.

Article Np 11 : Aspect extérieur

11.1 - Non réglementé.

Article Np 12 : Stationnement

12.1 - Non réglementé.

Article Np 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Une bande d'au moins 5 mètres sera maintenue enherbée au bord des berges des cours d'eau.

13.2 - Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Aucune plantation de peupliers ne s'effectuera à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation du sol

Article Np 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Non réglementé.