

CHAPITRE 6 - ZONE NATURELLE ND

Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre des terrains non équipés, peu ou pas construits et qui ont un intérêt ou un rôle dans les paysages et les milieux naturels de la commune.

La majorité de ces espaces est située le long des vallées de l'Anguienne et de l'Echelle.

A proximité du bourg ou des parties à urbaniser, la zone ND contribuera à maintenir un cadre de vie de qualité.

Le secteur NDb recouvre d'anciennes carrières souterraines.

Le secteur NDt recouvre une zone autour des Tuileries de Niollet afin de réaliser un projet de valorisation touristique du site.

Le secteur NDa recouvre au lieu-dit « les chaumes » un terrain occupé par un circuit automobile privé.

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

ARTICLE ND1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante.

1.2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes en locaux à usage d'habitation (éventuellement avec changement d'affectation) sous réserve que les bâtiments soient édifiés dans la limite de 150 m² de SHOB.

1.3 - Les gîtes d'étapes, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux et les fermes-auberges aménagés dans des constructions existantes, à condition que les travaux portant sur le gros-œuvre ne puissent être assimilés à une opération de reconstruction, ou leurs extensions dans la limite de 200 m² de SHOB.

1.4 - Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (piscine, tennis, ...) à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

1.5 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

1.6 - Les constructions et installations nécessaires à l'entretien des forêts.

1.7 - L'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existant à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 100 m² de SHON.

1.8 - Dans le secteur NDt sont autorisées l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs liés au projet de valorisation touristique du site.

1.9 - Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.13 du code de l'Urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

1.10 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

1.11 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, pylônes, ouvrages des réseaux publics de distribution et de transport d'énergie électrique, station d'épuration, etc., à condition de ne pas porter atteinte au site, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

1.12 - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- * que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé ;
- * que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- * que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- * que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante lorsqu'il consiste à

surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important. La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : la limite de 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

1.13 - Dans le secteur NDb, tout aménagement ou extension de bâtiment devra être compatible avec la nature du sous-sol.

1.14 - Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme.

1.15 - Dans le secteur NDa, sont autorisées les constructions et installations liées au circuit automobile sous réserve d'une prise en compte de la vocation naturelle et paysagère du site.

ARTICLE ND2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

2.1 - Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article ND1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ND3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il ne sera pas inférieur à 3 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

VOIRIE

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002
P.O.S. MODIFIE LE 07/12/2004 / POS modifié le 09/09/2010

3.5 Sauf indications contraires portées au document graphique, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 8 m minimum.

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

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

ARTICLE ND4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE ND6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication graphique contraire reportée au document graphique, les constructions neuves doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe de la RD 939, pour toutes les constructions, sauf exceptions prévues par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme.
- 15 m minimum de l'axe des Routes Départementales
- 10 m minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants pourront déroger à cette règle.

ARTICLE ND7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrice).

ARTICLE ND8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE ND9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE ND10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 6 m.

10.2 - Il est exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1.5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur).

10.3 - Pour les bâtiments annexes, la hauteur définie ci-dessus ne peut excéder 4 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE ND11 : ASPECT EXTERIEUR***Aspect général***

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit en

pierres de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

11.3 Il pourra être dérogé aux dispositions de l'article 11.2 pour les constructions relevant d'un apport architectural significatif.

Sont également autorisées : les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...). Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

Clôtures

11.4 –Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur limitée à 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée)
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera limitée à 2 m
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

11.5 - La réhabilitation de clôtures constituées par des murs de pierres sèches sera autorisée.

11.6 - Les bâtiments **annexes** aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation. Néanmoins l'utilisation d'autres matériaux peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement et des paysages bâtis et naturels avoisinants

ARTICLE ND12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux de construction projetés requièrent l'abattage d'arbres ou de végétaux remarquables, de nature à porter atteinte à l'environnement et au paysage naturel.

13.2 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE ND14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE ND15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.