

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. \*R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Saint Loup Lamairé, la **zone N** se subdivise en quatre secteurs :

- ◆ le *Secteur N* : Naturel Ordinaire
- ◆ le *Secteur Nv* : Naturel Villageois
- ◆ le *Secteur Np* : Naturel Protégé aux abords des cours d'eau
- ◆ le *Secteur Nl* destiné à accueillir des équipements de loisirs extérieurs

■ **Les règles définies à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) s'imposent :**

- Secteur 1 : le bourg de Saint Loup Lamairé,
- Secteur 2 : les faubourgs,
- Secteur 3 : les espaces paysagers.

L'application du présent règlement est soumise, pour les secteurs concernés (cf. plans de zonage du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.), aux règles plus précises édictées par la Z.P.P.A.U.P. (cf. règlement de la Z.P.P.A.U.P.).

Chaque pétitionnaire doit prendre connaissance de cette réglementation notamment au regard des articles 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du présent règlement.

■ **Les interdictions et restrictions d'usages des sols formulées au Plan de Prévention du Risque Inondation s'imposent au présent règlement.**

## SOMMAIRE

<b>Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....</b>	<b>38</b>
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
<b>Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....</b>	<b>39</b>
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur maximum des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement
▪ Article N 13	Espaces libres et plantations Espaces boisés classés
<b>Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol .....</b>	<b>43</b>
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation et lorsque le Plan de Prévention des Risques Inondation sera applicable, les interdictions formulées s'imposeront.

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service, d'entrepôt et les bâtiments agricoles, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules...,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

Lorsqu'il y a risque inondation, les interdictions et conditions formulées au Plan de Prévention s'imposent en complément des conditions ci-après.

*En zone N proprement dite :*

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (50 %),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux sous réserve que leur surface n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres.

*En secteur Nv :*

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Toute construction à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place,
- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions des constructions existantes,
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

*En secteur Np*

- L'entretien, la restauration des constructions existantes,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux sous réserve que leur surface n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres.
- Le changement d'affectation d'un bâti existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

*En secteur Nl*

- Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisir (abris, équipement sanitaire, ...).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

#### **II - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### **II - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

## III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et respecter les types de filières spécifiées dans l'étude de zonage.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En zone N proprement dite et en secteur Np :*

- Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer,
- Les extensions pourront être réalisées à l'alignement du bâtiment existant.

*En secteurs Nv et Nl :*

- Les constructions doivent être édifiées
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
  - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

*En zone N proprement dite et en secteurs Nl et Np :*

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites.

*En secteur Nv :*

- Les constructions sont implantées :
- en limite de parcelle,
  - à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la parcelle bâtie la plus proche.

### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*En zone N proprement dite et secteurs Np et Nl :*

SANS OBJET

*En secteur Nv :*

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

*En zone N proprement dite :*

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

*En secteur Nv :*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

*En secteurs Nl et Np :*

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.**

*De façon générale deux principes doivent être respectés :*

- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

### I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### *Aspect général*

- 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.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

### ***Toitures***

- Dans le cas de projet en références à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.  
Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.  
Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

### ***Matériaux***

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

## **II - Clôtures**

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. Les clôtures préfabriquées en matériaux de synthèse sont interdites.

### **Clôtures sur rue**

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

### **Clôtures séparatives**

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites.

## **III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs**

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

Les règles définies au présent article s'appliquent sous réserves des dispositions de la Z.P.P.A.U.P. dont le règlement doit être consulté.

### **Les espaces libres et les plantations**

#### *L'entretien des plantations*

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

#### *La nature des végétaux plantés*

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

#### *Règles générales*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

### **La protection des Espaces Boisés Classés**

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
  - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
  - interdiction de défricher,
  - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est mentionnée au rapport de présentation. La superficie de chaque Espace Boisé Classé individualisé est donnée.

### **La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations**

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :  
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET