



MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nd

Caractère du secteur :

Le secteur Nd correspond aux parcs et domaines de caractère comprenant des ensembles bâtis dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Parmi ce patrimoine de qualité, il n'existe plus d'exploitation agricole.

Vocation du secteur :

Le secteur Nd a pour objet de préserver la qualité du patrimoine paysager et monumental à travers sa mise en valeur et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural. Des constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas la qualité du cadre paysager et respectent les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE Nd 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nd 2 sont interdites.

ARTICLE Nd 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Nd 2 à Nd 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

2.2 - Sont admises dans le respect des articles Nd 2 à Nd 14, et dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre pas la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc,
- ⇒ les constructions nouvelles (y compris les extensions éventuelles) doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'activités hôtellerie et de restauration, culturelle ou touristique ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques autorisées dans le secteur ;
- La réfection, l'aménagement des habitations existantes et leurs extensions y compris la construction d'annexes ;
- La réfection, l'aménagement, l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination de ce dernier en habitation, en activité hôtelière et/ou de restauration, en activité culturelle (musées, parcs à thème, centre d'accueil, ...) ou en activité touristique sous forme de gîte rural et chambre d'hôtes, aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine bâti local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...) et doit comprendre l'essentiel des murs porteurs,
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales et de l'ordonnancement de l'ensemble bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
 - Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble du secteur Nd :

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay

Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nd 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi soit par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile soit par une voie de desserte ou un passage aménagé sur fonds voisins, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voies

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

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE N°4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

ARTICLE Nd 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE Nd 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

L'implantation des constructions nouvelles doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager.

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Cas de constructions édifiées à moins de 5 mètres : pour assurer une meilleure composition bâtie, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes (que le projet soit contigu ou non) peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité, ...).

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.3 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

ARTICLE Nd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc et ne pas compromettre l'intérêt du cadre paysager (voir article Nd 2).

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Nd 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur Nd.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...)

ARTICLE Nd 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

11.2 - Matériaux- enduits extérieurs

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit de teinte claire ou ocre claire.

La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes vives peuvent être interdites sur de grandes surfaces.

Les murs de pierres de taille, les chaînages, les bandeaux, les entourages de baies (linteau, jambages, appui de fenêtres), les corniches et les autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

11.3 - Baies et ouvertures

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- à l'exception des portes de garages, les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large ; des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades non visibles depuis les espaces publics existants ou projetés,
- les percements en couverture doivent être limités et de petites dimensions.

Les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

11.4 - Toitures

La pente générale et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement naturel et bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Le talutage est interdit.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Préservation du patrimoine bâti

Rappel : dans le secteur Nd, tous travaux et projets sont soumis pour avis préalable au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

L'ordonnancement et les caractéristiques architecturales du bâti doivent être préservés et mis en valeur. Des travaux d'aménagement, de réfection, voire de reconstruction, peuvent être autorisés, à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

Toute construction nouvelle ou extension doit être conçue pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales et être implantée dans le respect de la composition formée par le bâti et le parc comme rappelé à l'article Nd 2.1.

11.7 - Clôtures

11.7.1 - Dispositions générales

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures minérales doivent être enduites sur les deux faces.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

L'emploi de plaques de béton est interdit. Seul un soubassement, limité à 0,2 mètre, est admis dans le cas de clôtures grillagées.

11.7.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres de pays apparentes ou enduit comme les constructions,

- soit par un dispositif à claires voies simple (type lisses en bois) éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, doublé d'une haie végétale composée d'essences diversifiées.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

Le couronnement des murs doit être de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée dans le cas de prolongement à l'identique des murs de qualité existants (emploi de matériaux similaires). La hauteur ne doit en aucun cas excéder la hauteur des murs existants.

ARTICLE Nd 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE Nd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition formée par le bâti et le parc, afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations par des plantations équivalentes.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

ARTICLE Nd 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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