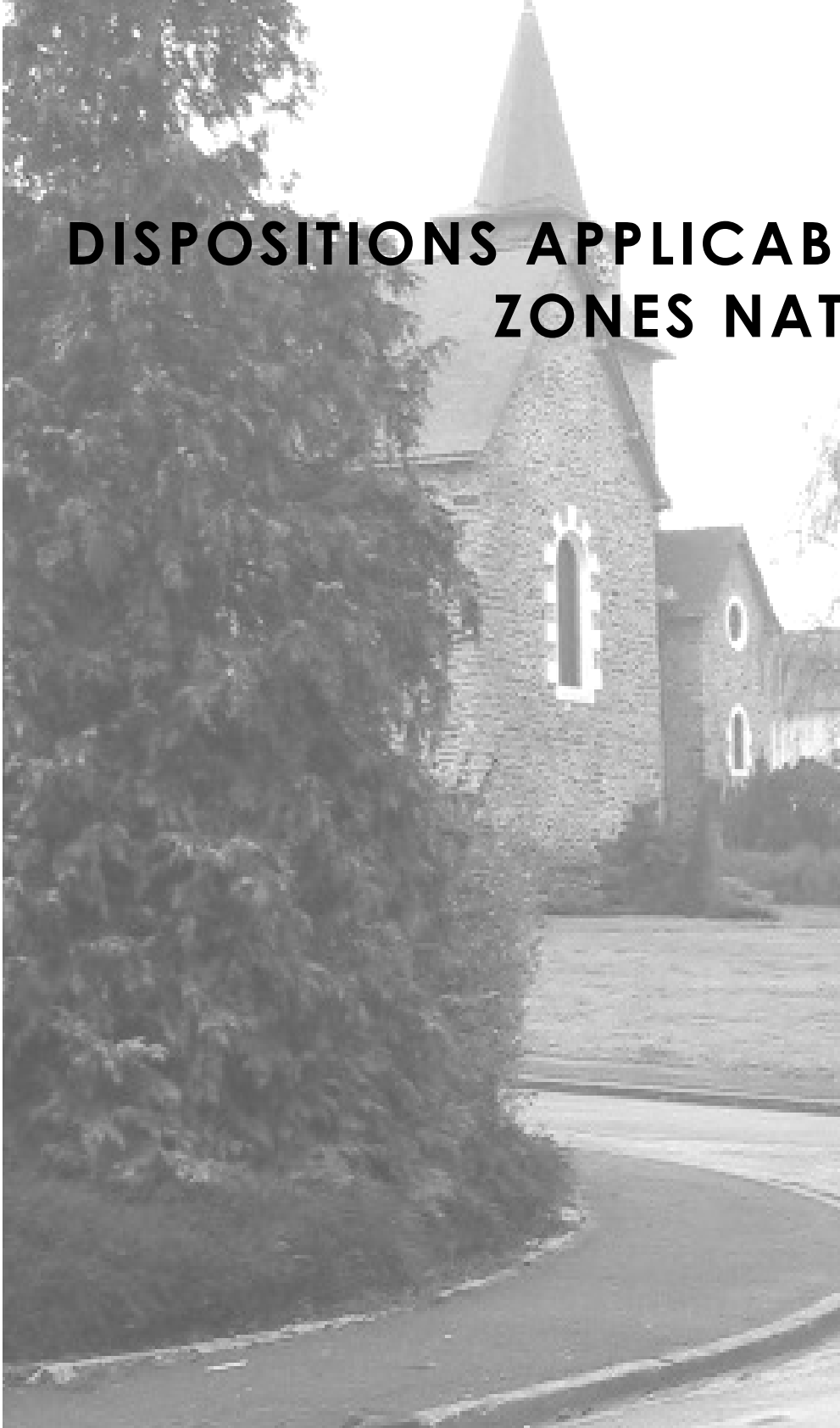


COMMUNE DE SAINT-BERTHEVIN

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



79
ZONE N

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur **intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Elle comprend les secteurs :

- Na** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis quelques constructions complémentaires aux activités existantes ;
- Nl** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs;
- Nm** correspondant à des espaces strictement **limités comprenant du bâti mixte - agricole, habitat, activités** – ayant la possibilité de s'étendre et de changer de destination sous conditions. Les constructions nouvelles à usage agricole y sont admises.

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

80

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- L'extension des bâtiments existants à usage d'habitat dans la **limite de 50%** de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'extension des bâtiments préexistants à usage d'activités à la date d'opposabilité du présent document, à condition qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :

- ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...)

- ✓ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;

- ✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;

- ✓ les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;

- Les constructions annexes, installations non accolées et abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² par parcelle . Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

- les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

2.2 Dans le secteur Na, sont seuls admis :

- Les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés aux activités existantes à la date d'approbation du présent document.

- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'hébergement de loisirs, soit à une activité de service.

- les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

2.3 Dans le secteur Nm, sont seuls admis :

- Les constructions et extensions de constructions liées à l'exploitation agricole et aux centres équestres

- Les constructions et l'extension des activités agricoles.

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être situées à proximité immédiate de ces dernières.
- L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document visant le changement de destination et n'entraînant pas de nuisances, sous les conditions suivantes :
 - ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure traditionnelle en bon état et en pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de cette architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...)
 - ✓ ce changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ;
 - ✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole ;
 - ✓ les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'un abri par unité foncière.
- Les abris de jardin dans la limite de 16 m² d'emprise au sol et par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- Les équipements publics ou d'intérêt public ou collectif.
- Les équipements, installations techniques et ouvrages liés aux divers réseaux d'intérêt public.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.4 Dans le secteur N~~l~~, sont seuls admis :

- Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
- L'extension des bâtiments préexistants. Dans ce cas les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'habitation, soit à l'hébergement de loisirs, soit à une activité sportive, culturelle ou de loisirs.
 - ✓ les équipements et infrastructures publics d'intérêt général ou collectif.

✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc).

2.5 Autres dispositions :

• Il est rappelé que :

✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

✓ L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

✓ Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable

✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

84

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - **Routes départementales n°32 et n°576 : 15 m**
 - Autres routes départementales : 10 m
 - Voies communales et autres voiries : 5 m
- par rapport à l'axe des voies pour toutes les constructions
 - Autoroute (A.81) et voie express : 100 mètres
 - routes classées à grandes circulation (R.D 57): 75 mètres ;

- **par rapport au domaine public ferroviaire : 5 m sauf pour** l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- ✓ Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Les réseaux d'intérêt public ;
- ✓ L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

85

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

- Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales .

- L'emprise au sol n'est pas réglementée

9.2 Dispositions particulières aux secteurs Na : .

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.),

10.2 Définition de la hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol avant travaux.
- Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.3 Hauteur absolue

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - ✓ 7 m à l'égout du toit,
 - ✓ 12 m au faîtage.
- Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 6 mètres au faîtage.
- Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**11.1 volumes et terrassements**

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2 Toitures

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

a - Pentes

- Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
 - ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - ✓ les appentis et vérandas ;
 - ✓ les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements autorisés, notamment dans les secteurs Na, et NL. Dans ce cas, les toitures-terrasses sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone

b - Couverture

- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités autorisés et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
 - Sont également autorisés :
 - ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
 - ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.
 - ✓ Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ces cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.
- **Sont interdits :**
 - ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
 - ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
 - ✓ la tuile, sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
 - ✓ les tôles ondulées et l'aluminium ;
 - ✓ les bacs-aciers (sauf en cas de toitures-terrasses) et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

- Ouvertures de toits

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sont interdits :
 - ✓ Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
 - ✓ les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

- Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent être adaptées au bâti environnant et au paysage.
- Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle s'ils sont restaurés doivent conserver leur caractère d'origine.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.
- Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large.

88

11.4 constructions annexes

- Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

11.5 Clôtures

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

11.5.1 Dispositions générales :

- La clôture si elle est nécessaire doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
- Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment
- Les clôtures sont constituées par :
 - ✓ un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales

- ✓ un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- ✓ une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- ✓ un talus planté d'essences locales.
- ✓ Une lisse bois doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

11.6 Dispositions particulières aux bâtiments remarquables figurant au plan au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenues.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marcescent dominant.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran.

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Dispositions générales :

- le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) n'est pas réglementé.