

Règlement de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte :

- des vallées de la Dive et du Chaboussant
- des massifs boisés
- des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable
- des sites archéologiques.

La zone N comprend un secteur Ni, caractérisé par des risques d'inondation définis par le Plan des Surfaces Submersibles qui figure en annexe du PLU. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'avis des services de l'Etat compétents.

Un secteur Nf correspond par ailleurs aux espaces boisés pouvant être exploités pour la valorisation de la coupe des bois.

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

Rappels :

1. Espaces boisés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis au code forestier.

2. En annexe du P.L.U. figurent les distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers, ainsi que les dispositions préconisées pour lutter contre les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

3. Protection des captages d'eau potable : les prescriptions consécutives aux arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'eau potable concernant le territoire de la commune de Lezay sont joints en annexe du PLU.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'aménagement, la réfection, l'entretien et l'extension mesurée des bâtiments existants. L'extension mesurée s'entend :

- pour les bâtiments antérieurs au PLU : dans la limite de 50% de la SHOB calculée sur le bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- pour les constructions nouvelles : dans la limite de 50% de la SHOB lors du permis de construire initial.

2.2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au service public et d'intérêt général, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés dans l'environnement.

2.3 - Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient indispensables à une construction ou à un aménagement d'intérêt public.

2.4 - Les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des sites ou à l'observation du milieu naturel.

En secteur Ni, les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel.

En secteur Nf, sont exclusivement admises les constructions et installations liées et nécessaires à la valorisation du bois destiné au chauffage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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 utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel conformément au règlement sanitaire départemental.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 mètres de l'emprise des routes départementales
- 6 mètres des autres emprises publiques

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Commentaire : l'alignement de fait est constitué par les constructions situées de part et d'autre du projet, soit par la construction à agrandir elle-même, si elle est isolée.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent être à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article N9 - Emprise au sol

Sans objet

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Tout projet de construction, par ses dimensions et son aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les

talutages et mouvements de terre sont interdits.

Sont interdits :

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, parois métalliques, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les loggias.

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique à nu pour la totalité des façades est interdit.

11.3 - Couvertures :

Les toitures seront réalisées en tuiles de couleur « rose varié » ou matériau d'aspect similaire. Leur pente ne dépassera pas 30°.

11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

Le bois utilisé pour les façades doit être recouvert d'une teinte naturelle ou d'une peinture choisie dans les gammes de vert ou marron.

11.5 - Ouvertures :

Les règles 11.5.1 à 11.5.7 valent pour les constructions à usage d'habitation.

11.5.1 - La hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits ou présenter un cintre léger

11.6 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Pour les clôtures, l'emploi de matière plastique ou de motifs fantaisistes sont interdits.

Dans le secteur Ni, afin de préserver la libre circulation de l'eau, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur.

11.7 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article N12 - Stationnement

Sans objet

Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les végétaux doivent être choisis de préférence parmi les essences locales et les conifères utilisés avec parcimonie.

Les haies doivent comporter plusieurs espèces végétales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la réglementation en vigueur.

Les haies reportées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.