

## ***CHAPITRE III : ZONE NA***

## **ZONE NA**

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

Le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Certains secteurs de la zone NA se trouvent dans le périmètre de protection de l'Eglise ou du château de Monbuan et font, par conséquent, partis du secteur des Bâtiments de France.

En zone NA, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment recensé en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les Bâtiments annexes sur terrain nu.
2. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
3. Les groupes d'habitation.
4. Les campings autres que le camping à la ferme.
5. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.

## **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement et le fonctionnement des activités agricoles et des conditions particulières énoncés dans cet article,

### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
4. L'édification d'un logement de fonction est autorisée s'il n'existe pas déjà un logement ressortant de l'exploitation agricole.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

### *Construction d'un logement de fonction neuf :*

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup>.

*Extensions du logement de fonction :*

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les extensions ne pourront être supérieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

*Changement de destination :*

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

S'il existe déjà un logement de fonction, il pourra être autorisé une loge de service 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Cette loge de service doit être justifiée par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance. Elle devra être attenante à un bâtiment de l'exploitation.

5. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

6. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension qui ne pourra être supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments agricoles ressortant d'une exploitation agricole.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Lorsque le bâtiment existant n'est pas en pierre et/ou en terre (cas d'un bâtiment en parpaing par exemple), il pourra recevoir un changement de destination à la condition qu'il soit accolé à un bâtiment en pierre ou terre. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre et/ou terre et ne pourra donc excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

7. Les extensions nécessaires à la modernisation des activités existantes. Les extensions des constructions à usage d'activités ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

8. La construction de bâtiments annexes aux constructions. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
9. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées / assainissement autonome**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place

du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

**Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relèvent de la réglementation spécifique les concernant.

**2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

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

**3 - Réseaux divers :**

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises notamment lors du changement de destination d'un bâtiment.

**ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'axe de la voie, sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier et à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes).

**Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

### **2- Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les extensions des bâtiments existants ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

Les extensions des constructions à usage d'activités ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,50 m à l'égout du toit et 9,00 m au faîtage.

Une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser la hauteur à l'égout ou au faîtage des extensions avec celle de la construction principale. Cependant la hauteur de ces extensions ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère du volume principal de la construction.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit et 5,50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale aux bâtiments d'exploitation agricole, mais celle-ci doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE ET ARTISANAL**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées en teinte sombre. Les plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive.

### **► EXTENSIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.



Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

### **Clôtures**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées soit d'une haie bocagère s'intégrant au cadre végétal environnant, soit de murs en pierre. Les haies mono spécifiques sont proscrites.

### **Stationnement**

Des enclaves privatives non closes seront aménagées sur les parcelles privées. Le portail, s'il existe, sera situé au fond de cette enclave.

### **Vérandas**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### **► RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Les souches existantes devront être conservées.

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations individuelles** :

⇒ On comptera **2 places** de stationnement par logement.

Le stationnement lié à l'activité doit être réalisé sur l'espace privatif.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

## **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité