

REGLEMENT DE LA ZONE Nt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt est une zone destinée à l'accueil d'activités touristiques et d'hébergement touristiques légers. Ces installations doivent respecter le caractère naturel du site et s'intégrer au paysage sans le dénaturer.

Trois zones Nt sont présentes :

- sur le secteur de Sauterre,
- sur le village des James,
- sur le secteur du Boulhat.

Afin de préserver le caractère naturel et la qualité paysagère des sites, les projets seront restreints en termes de surfaces construites.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nt 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement d'une opération de valorisation et d'hébergement touristique et dans la limite de 80 m² de surface de plancher maximum.
- les réhabilitations de constructions existantes sur le site
- Les constructions et installations légères destinées à la valorisation et à l'hébergement touristique dans la limite d'une surface de plancher inférieure à de 300 m² par sous secteur Nt.
- Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE Nt 3 ACCES ET VOIRIE

▪ ACCES

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.

Le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.

▪ VOIRIE

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.

ARTICLE Nt 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

▪ ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N° 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N° 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le CES maximum est fixé à 0,2, dans la limite d'une emprise au sol maximum qui restera inférieure à 300 m² pour chacun des trois secteurs classés en zone Nt.

Les éventuelles constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations, seront intégrées à l'emprise au sol maximum autorisée.

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale de la construction depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur totale maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Sur le secteur de Sauterre, la hauteur correspond à la hauteur totale depuis le point bas de la construction (niveau du terrain naturel ou support de la construction ou de l'installation, ce support peut être un élément naturel ou une construction ancienne existante) jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...). La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

ARTICLE Nt 11 ASPECT EXTERIEUR

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.

Les exhaussement et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.

Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.

ARTICLE Nt 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Nt 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé des écrans de verdure de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions.

Les plantations devront être composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d’occupations du sol

ARTICLE Nt 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE Nt 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Nt 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d’information est obligatoire.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.