

REGLEMENT DE LA ZONE N



Caractère de la zone N

Cette zone regroupe deux catégories d'espaces distincts :

- L'emprise du château de Rougemont, comprenant les bâtiments qui le composent, le parc et ses abords, étendus à l'espace public végétal qui longe la rue du château.
Cette place et les constructions du château sont identifiées en temps qu'éléments du patrimoine.
Ce secteur NA est à préserver en fonction de la qualité du site, et son intérêt du point de vue esthétique, historique et patrimonial.
- Un certain nombre de groupements de constructions souvent anciennes disséminées dans la plaine ou situées aux extrémités des voies du bourg, en limite de capacité de réseau, notamment au regard de la défense incendie. Ils concernent :
 - o Petite Rue,
 - o La pointe Est de la rue de Trinay,
 - o Les pointes Sud des rues de Glatigny et du Pavé,
 - o Quelques constructions isolées de part et d'autre du château d'eau,
 - o La pointe Nord de Belle-Rue,
 - o Les constructions et fermes isolées.

Ils sont regroupés dans un secteur NB pour lequel seules l'extension limitée du bâti existant et la construction d'annexes seront admises.

Les bâtiments qui composent la ferme de Tressonville sont identifiés en tant qu'éléments du patrimoine.

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

Article N 1 - Occupations du sol interdites

- 1.1. Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et notamment :
 - 1.1.1. Les dépôts de toutes sortes, (matériaux, véhicules ...) sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'exploitation agricole ou forestière.
 - 1.1.3. Les carrières

1.1.4. Les terrains de camping et de caravanage.

1.1.5. Le stationnement des caravanes.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Ne sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites et le respect du voisinage, que :

1.1.1. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise et correctement intégrés dans l'environnement.

1.1.2. La restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants.

1.1.3. La construction d'annexes.

1.1.4. Dans le secteur NA, la construction neuve d'annexes rendues nécessaires pour l'activité liée au site du château de Rougemont doit s'inscrire dans la continuité de l'implantation des constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

3.1. Lors de son aménagement, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées seront traitées individuellement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur, sur la base d'une étude spécifique.

Cette dernière sera jointe à la demande d'autorisation d'assainissement qui sera déposée en mairie en même temps que la demande de permis de construire.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé sur le terrain.

4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Télécommunications - Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur NB, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Dans le secteur NA, les constructions annexes au bâtiment existant devront être implantées dans le quadrilatère originel des constructions qui composaient le château, aujourd'hui limité par les traces des douves en périphérie.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions ou installations ne doit pas dépasser 9 mètres.

10.2. Les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur importante, ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les enduits à pierres vues sont autorisés sur les murs de clôture, les pignons aveugles, les annexes ou les réhabilitations de bâtiments dont les façades étaient à l'origine traitées comme tel.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région. Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

Les toitures des constructions nouvelles présentant des formes architecturales traditionnelles en référence au bâti ancien seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45°. Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis...

Les matériaux de couverture utilisés seront de la petite tuile de pays en terre cuite, de l'ardoise naturelle, ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.

Dans le cas de couverture en tuiles, les faitages seront à crêtes et embarrures, les tuiles à rabat en rives sont interdites.

Les clôtures doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite. Sur rue, elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierre de pays enduite (enduit plein ou à pierres vues) ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'éléments en bois, ...

Le même dispositif sera utilisé pour les autres clôtures, ou remplacé par un grillage et/ou une haie vive. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux sont interdites. Seules peuvent être admises les parties enterrées ne dépassant pas 0,30 m du sol.

- 11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
 - équipement public
 - reconstruction en cas de sinistre.
 - intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
 - équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
 - les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

11.4. Eléments du Patrimoine et réhabilitation du bâti ancien

Les réhabilitations du bâti existant et les restaurations et éventuelles modifications des constructions existantes situées dans le périmètre de protection modifié ou repérées au plan et figurant en annexe devront être réalisées dans le respect du bâti, des matériaux et des mises en oeuvre traditionnels.

La réhabilitation des immeubles anciens doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété, et de l'architecture originelle des immeubles.

- Les murs en maçonnerie :

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings ou linteaux bois en retrait) est proscrite.

Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles ou les annexes rustiques peuvent être enduits à léger pierres vues.

A l'inverse, les pierres de taille d'entourage de baies et de chaînes d'angles doivent rester apparentes. A défaut de pierre, les entourages et corniches moulurés réalisés en brique ou en plâtre gros extérieur doivent être conservés et restaurés.

Les enduits seront traditionnels à base de mortier de chaux naturelle de teinte beige venant à fleur des pierres de taille d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou épongés.

- Les ouvertures :

Les percements doivent être plus hauts que larges (soit 1 x 1,5 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. Le métal peut être mise en oeuvre suivant la situation du projet.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront de préférence de teinte foncée. Les vernis et lasures sur bois ou bois laissé apparent sont exclus.

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe en Z.

Les fenêtres doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux assemblés.

- Les toitures.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les vérandas, appentis, etc... Les débords en rive ne sont pas admis.

On conservera (et on visera à restituer) le matériau de couverture originel (telle la petite tuile plate de pays). Le matériau de couverture doit être de la petite tuile de pays (terre cuite), de l'ardoise naturelle 32 x 22 posée au crochet teinté ou au clou, ou de l'ardoise artificielle format rectangulaire 40 x 24 maximum. Noues et arêtières doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Le faîtage doit être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite et scellées à crête et embarrures au mortier de chaux naturelle de ton beige. Les rives des tuiles sont tranchées/scellées (sans tuiles à rabat).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes seront placées à l'aplomb du mur de façade.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et sont par conséquent à réaliser en règle générale en façade arrière. Ils doivent être encastrés et de dimension maximale 78 x 98.

Les cheminées doivent être réalisées en briques simples, massives et bien proportionnées. On fera en sorte que tous les éléments techniques : paraboles, capteurs solaires, etc.. soient placés hors vue du domaine public.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.