

REGLEMENT

ZONE N

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend :

- des secteurs Nb desservis par des équipements où les évolutions des constructions existantes sont autorisées ;
- un secteur NL réservé aux équipements publics de plein air à vocation sportive ou de loisirs.

La zone N comprend également des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.3. Pour les mares classées au L.123-1 al.7 du code de l'urbanisme, leur remblai est interdit.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.4. La construction d'annexes quand elles sont liées aux activités agricoles, forestières, horticolas, de maraîchage existantes sur la commune, et, dans les secteurs Nb, pour les habitations existantes.
- 2.5. Dans le secteur NL, les aires de jeux, de sports, de loisirs et de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public, ainsi que les équipements collectifs de plein air à vocation de loisirs et sportive.
- 2.6. Dans le secteur Nb, pour les constructions existantes : les changements de destination à vocation d'habitat, hôtelière, d'artisanat, commerciales ou de services, les extensions, adaptations, rénovations, réfections, reconstructions après sinistre.
- 2.7. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.8. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués.
- 2.9. Toute coupe d'arbres sous réserve d'autorisation préalable à l'exclusion des coupes réalisées en application d'un plan simple de gestion agréé et celles effectuées en forêts soumises au régime forestier (voir annexes).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.3. En secteurs Nb, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.5. Les impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.  
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

#### Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
  - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;

- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

#### Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. En secteur Nb du hameau de la Heunière, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1200 m<sup>2</sup> dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 5 mètres minimum des autres voies.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres en zone N, 3 mètres en secteurs Nb.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant en secteurs Nb (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. En secteurs Nb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie de la parcelle.

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
  - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, .....).

### Aspect des façades

- 11.6. Sont interdits :
  - toute architecture étrangère à la région ;
  - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.
- 11.7. Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, beige, gris et les ocres rouges ou roses, sont interdits.
- 11.8. Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs bleu, vert, gris, brun, jaune sont autorisées si elles ne sont pas vives et criardes.

### Les toitures

- 11.9. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises, en chaume, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué pour les annexes, et d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 20 cm.
- 11.10. Les toitures terrasses sont interdites.
- 11.11. Les toitures monopentes sont autorisées dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...).
- 11.12. Sont interdits :
  - l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
  - l'emploi de tôles métalliques pour les constructions à usage d'habitation ;
  - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.13. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.14. Pour les équipements et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sont autorisés : l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

### Les clôtures

- 11.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.16. Les types de clôture admis sont :
  - murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
  - grillages, doublés ou non de haies vives ;
  - lices, doublés ou non de haies vives.

### Divers

- 11.17. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
  - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.
  - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction.
  - pour les équipements collectifs :
    - salles des fêtes, salles de réunions, séminaires, réception, salles de spectacles, salles à usage culturel ou de loisirs : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
  - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.4. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.5. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites intérieures bordant les clôtures
- 13.6. Dans le secteur Nb du hameau de la Heunière.
  - les haies existantes doivent être maintenues, entretenues ou renforcées,
  - les clôtures végétales, doublées ou non de grillage, seront constituées d'essences locales (charmille, noisetier, érable champêtre, .....) à l'exception des conifères ou thuyas.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales. Les ifs et thuyas sont interdits.
- 13.8. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et entretenus.

## SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation situées en secteur Nb.