

## Chapitre VII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.**

**Elle comprend :**

**Un secteur N strict, protégé en raison de son caractère forestier.**

**Un secteur Na, correspondant à des terrains déjà bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux**

### Article N 1 - **Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur N strict, les constructions nécessaires à la gestion du domaine forestier, y compris dans les espaces boisés.
- 2.2 Dans le secteur Na, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.3 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.4 Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5 La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants, avec une surface hors œuvre nette égale à celle qui existait auparavant, sauf, dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), si le sinistre a été causé par une inondation.

Article N 3 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 4m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.5 . En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 18%.

Article N 4 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1 **EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, seule sera autorisée l'habitation individuelle isolée qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant.

- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).

- Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

Le rejet de ce débit de fuite en direction de la Mare au Bosc est interdit.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

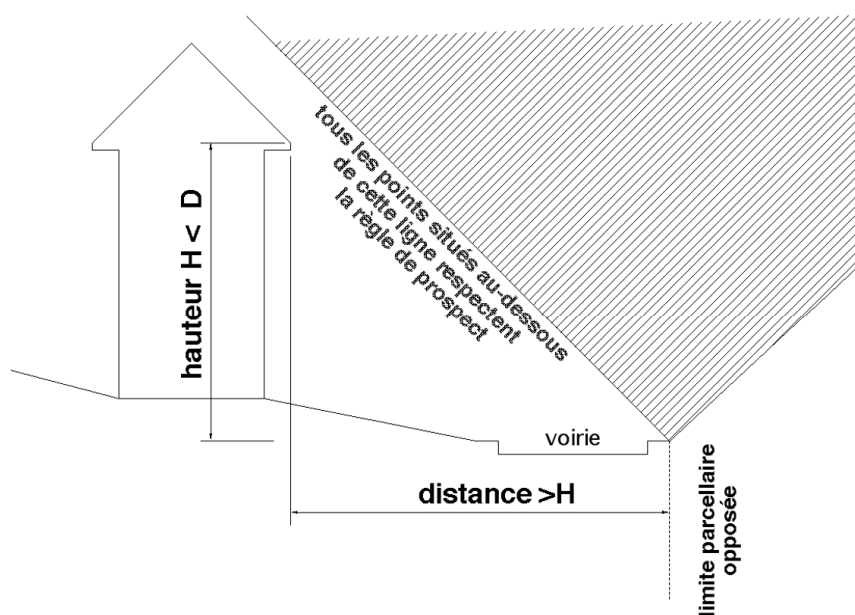
#### Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1300m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit en retrait minimal de 10m.
- 6.2 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

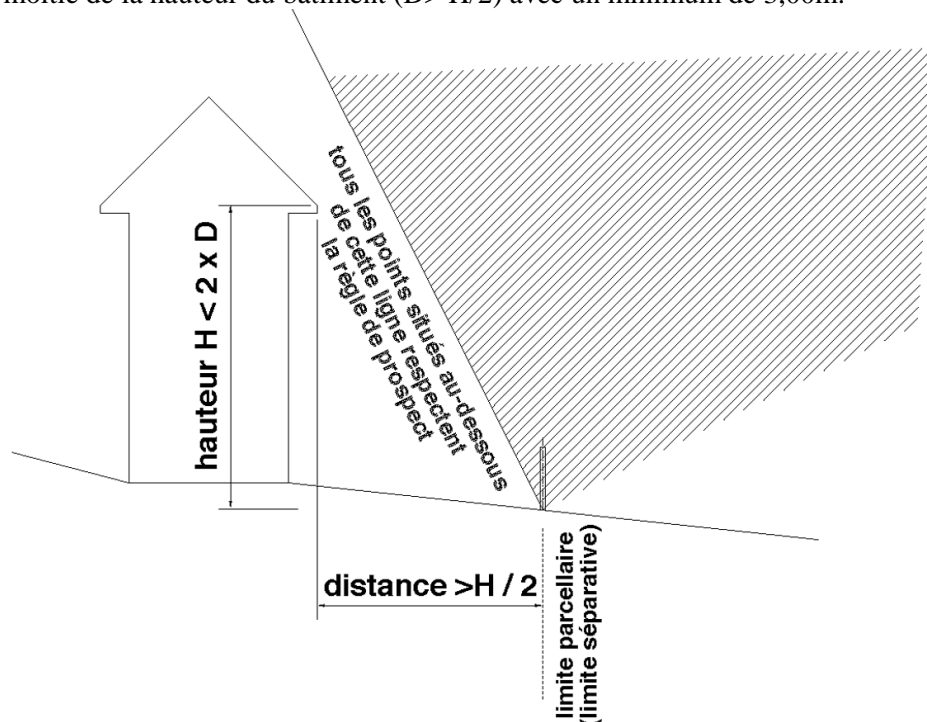


- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles précédents, les portes de garage doivent être distantes de plus de 12,00m des voies publiques.

**Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D > H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale

**Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (surface projetée de toutes les parties couvertes) ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain, sauf dans le secteur Na, où elle peut atteindre 15%.

**Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (sauf dans le secteur Na pour les constructions ne correspondant pas à des logements).
- soit 10m sauf dans le secteur Na où cette hauteur maximale est portée à 15m pour les constructions ne correspondant pas à des logements)

La hauteur est mesurée en tout point à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

Article N 11 - **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

11.1 - **Généralités**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 **Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

### 11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments autres que des logements

S'il n'existe pas de constructions voisines de qualité pouvant servir de référence, on privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

### 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes principales . Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les appentis (vérandas, par exemple), les constructions de moins de 15m<sup>2</sup> de SHON, pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité

11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

### 11.5. **Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites, sauf pour le soubassement, sur une hauteur maximale de 20cm.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). Dans ce cas, elles seront doublées d'un grillage de couleur verte, en treillis soudé ou à simple ou triple torsion.
- 11.5.4 Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.
- 11.5.5 Les portails et piliers ne doivent pas excéder 2,00m de hauteur.

Article N 12 - **Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'aménagement de chemins piétons y est toutefois autorisé.

Article N 14 - **Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S.