

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle comprend un secteur Na où les installations à caractère sportif et de loisir sont admises ainsi que les équipements publics (dont la station d'épuration) laquelle se décline dans un sous-secteur Nab correspondant au périmètre rapproché de protection du champ captant (DUP du 7 juillet 1976), un secteur Nb qui correspond au périmètre rapproché de protection des champs captant (D.U.P. du 07 Juillet 1976) et un secteur Nc qui correspond à un ancien domaine, dans une zone naturelle, aujourd'hui encore habité.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 1 - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### Occupations et utilisations du sol interdites

##### Dans la zone N les secteurs Na et Nc

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N2.

##### Dans le secteur Nb

Toutes les constructions et installations sont interdites conformément à la DUP du 7 juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

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

**Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

#### Dans la zone N, les secteurs Na et Nc

- Les constructions et installations d'équipements d'infrastructures (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, déchetterie ...)
- Les aménagements légers à conditions qu'ils soient accessibles gracieusement au public.
- Les affouillements et les exhaussements de sols directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

- Les constructions nécessaires à la surveillance et à l'entretien des espaces boisés, à l'exclusion des logements
- L'entretien, la restauration et l'aménagement de bâtiments existants avec extensions de faible emprise ( à condition que ces extensions ne dépassent pas 20% de la shon existante)
- Les constructions des bâtiments destinés à l'abri des animaux, du matériel agricole, des équipements techniques, nécessaires à l'exploitation et au stockage des récoltes sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter préjudice à l'intérêt des lieux avoisinants.
- La zone est située dans le périmètre éloigné du champ captant, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976 jointe en annexe.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées aux précédents alinéas, ne pourront être autorisées qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises (DUP du 07 Juillet 1976).
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000).

#### **Dans le secteur Na**

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées aux activités de loisirs.
- Les occupations du sol et installations liées aux activités sportives, de loisirs (y compris les terrains de camping et de caravaning) et aux équipements publics.
- Les stations d'épuration.

#### **Dans le secteur Nc**

- Les constructions à usage d'habitation, dans le volume des constructions existantes. Seules les extensions à des fins sanitaires, pourront être effectuées en dehors du volume de cette bâtisse.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Dans la zone N les secteurs Na et Nc**

##### **1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès d'établissements, d'installations ou de constructions, à partir des voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, sécurité.

## **Voirie**

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans la zone N les secteurs Na et Nc**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

L'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

**Eaux usées** - En application de la DUP du 07 Juillet 1976 l'assainissement autonome est proscrit dans les portions du territoire couvertes par le périmètre de protection du champ captant.

Ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

**Eaux pluviales** - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourraient pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m<sup>2</sup> (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

**Réseaux divers** - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**Dans la zone N et les secteurs Na et Nc :**

Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement de la voie actuelle ou future.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

**Dans la zone N et les secteurs Na et Nc**

Les constructions devront être édifiées de manière à ce que les marges d'isolement soient au moins égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Les piscines dans toutes leurs parties, y compris les bords de plages, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permet pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

Les bâtis existant avant la présente révision et ne respectant pas cette règle pourront y déroger. Toutefois, en application du Code Civil, il ne pourra être réalisé de vues droites à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété.

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

**Dans la zone N : Sans objet.**

**Dans les secteurs Na et Nc :**

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés selon les mêmes règles.

Les bâtis existant avant la présente révision et ne respectant pas cette règle pourront y déroger.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

### Dans la zone N et le secteur Na :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions publiques et les logements qui leur sont liés.

### Dans le secteur Nc :

Lorsque les bâtis ont été édifiés avant la présente révision l'emprise au sol autorisée sera identique à l'emprise au sol su bâti initial. Les seules extensions qui pourront être autorisées seront à vocation sanitaire.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions publiques et les logements qui leur sont liés.

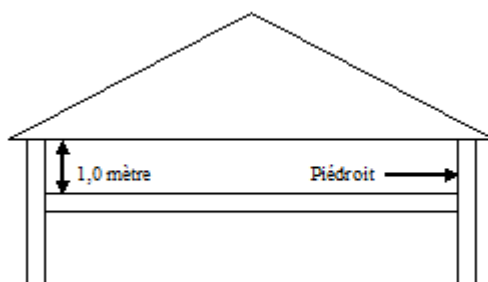
## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dans la zone N et les secteurs Na et Nc :

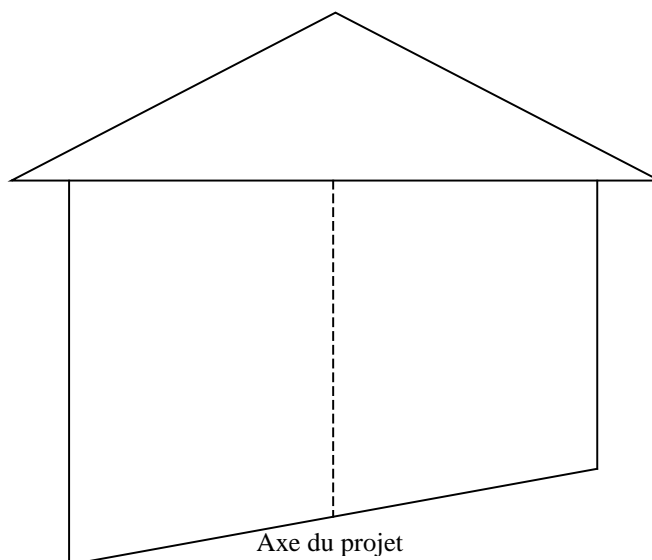
La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- un rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles.

Le comble est défini comme un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 mètre au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné.



Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le rez de chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.40 m en tout point du terrain naturel.

#### **Dans le secteur Na :**

La hauteur des constructions nouvelles mesurées en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau du sol ne peut excéder 7 mètres. La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4,5 mètres la hauteur visée ci-dessus.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou agrandies en fonction de leurs hauteurs actuelles.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

#### **Dans le secteur Nc :**

Dans le cadre de réhabilitations de locaux existant et de leur transformation en habitations, la hauteur autorisée sera la hauteur actuelle de la construction. Le nombre de niveaux que ce volume recevra correspondra à la réalité des planchers et des ouvertures actuelles. Les combles pourront également être aménagés.

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dans la zone N les secteurs Na et Nc**

L'autorisation d'utilisation du sol, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les terrains abritant des constructions doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

#### **Les façades :**

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc... à l'exclusion de toute teinte vive.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement). Ces ornements seront également

conservés s'ils sont réalisés à partir de différentes couleurs d'enduits, sauf avis contraire du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine dans l'éventualité où il conviendrait de le consulter.

### **Les toitures :**

Le toit est à deux ou quatre pentes à l'exception des équipements publics et des logements qui leur sont liés qui pourront avoir un toit plat.

Les pentes des toitures à pentes varient impérativement entre 35 et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Dans le secteur Nc, lorsque l'angle de la pente des toits des bâtiments édifiés avant la présente révision est différent, elle pourra être maintenue.

Les constructions annexes et dépendances accolées au bâtiment principal ou non ainsi que les vérandas pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures des toitures à pentes sont normalement réalisées :

- En tuiles plates traditionnelles (80 au m<sup>2</sup> environ),
- En tuiles mécaniques petit moule (22 au m<sup>2</sup> environ),
- En ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles, canal...).

Les ouvertures sont plus plates que larges.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

### **Clôtures sur rue :**

Elles seront :

- soient ajourées d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 plein 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.
- Soient constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,10 mètres doublé d'une haie vive.
- Soient constituées de murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, en maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante ou en pierre de pays rejointoyée à joints affleurant, ceux-ci étant de même ton que la pierre ou plus clair. Pour ce type de clôtures, les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

Les clôtures en murs pleins peuvent comporter des changements d'aspect architectural (voir directive clôtures).

Ces clôtures peuvent également comporter des changements d'aspect architectural (voir directives clôtures).

### **Clôtures séparatives :**

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

## **ARTICLE N 12 –STATIONNEMENT**

### **Dans la zone N les secteurs Na et Nc**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieure de la propriété.

Il ne sera pas fait application des dispositions du présent article aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

**Dans la zone N et le secteur Nc :**

Deux places de stationnement par logement seront aménagées sur la propriété.

**Dans le secteur Na :**

Une place de stationnement sera réalisée par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

**Dans la zone N les secteurs Na et Nc**

**Obligation de planter :**

En application des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, aucune plantation d'arbres à haute tige ne pourra être faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m<sup>2</sup>.

## **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.