

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N** *Zone naturelle*

La **zone N** correspond aux espaces qu'il convient de conserver soit comme espace boisé, en raison de la qualité du boisement, soit en raison de la qualité des sites et des paysages, et notamment de la présence de nombreux plans d'eau (étang de Galetas) et de la plaine alluviale du Betz, laquelle présente en outre un caractère inondable. Les équipements collectifs y sont cependant autorisés.

La zone N comporte un secteur N h, lequel comprend quelques propriétés bâties (logements dans un tissu construit diffus, abris de jardin), et qui présente deux sous-secteurs :

- Un secteur Nh 2, où seuls sont autorisés les aménagements, extensions et annexes aux constructions existantes.
- Un secteur Nh 1, à l'intérieur duquel des constructions nouvelles pourront en outre être autorisées de manière limitée.

Rappel : Art. R. 123-8 - (...) En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

#### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappel :**

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

##### **2 – Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites et notamment les installations du type « éoliennes » sur mât, sauf si elles présentent moins de 12 m de hauteur.

#### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES N CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont définis au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme. D'autres modes particuliers d'utilisation du sol sont soumis aux dispositions des articles (R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

##### **2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les installations liées aux équipements d'infrastructures ou de superstructure traversant la zone.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure (stations d'épuration, de pompage, transformateurs électriques, cimetières, terrains de sport de plein air, etc.), à condition qu'ils s'implantent à proximité des zones agglomérées, sauf impossibilité technique ou contre-indication en termes de nuisances ou réglementaires.

- En outre, dans les secteurs N h 1 et Nh 2 :

L'aménagement et l'extension des constructions régulièrement autorisées, ainsi que leurs annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux.

- En outre, dans le secteur N h 1 :

Les constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs extensions et annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux.

Les constructions ou installations ouvertes au public, destinées aux loisirs ou au tourisme (hôtels, restaurants, stations-services, etc.).

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou d'élevage.

### **3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, suivant l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

#### **II - Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n°76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de dégagement de visibilité qui serait nécessaire sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra le cas échéant être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I - Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. À défaut, l'alimentation en eau potable par puits de forage est admise.

### **II - Assainissement**

#### 1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau, ni les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

#### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

### **III - Électricité - Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain ou posés en façade. Les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent comporter un mur gouttereau ou un mur-pignon parallèle ou perpendiculaire à une voie ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Les constructions principales doivent être implantées, tout en respectant les marges de recul indiquées au plan, avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, s'il s'agit d'un chemin d'exploitation,
- 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, s'il s'agit d'une voie communale,
- 30 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, s'il s'agit d'une voie départementale.

Sauf impossibilité due à la topographie du terrain ou à la disposition des bâtiments existants, les constructions annexes (garage individuel, remise, abri ...), doivent être implantées à quatre mètres au moins en retrait de l'alignement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent en outre s'implanter dans une bande d'une profondeur maximale de 40 mètres vis-à-vis de l'alignement des voies existantes à la date du

présent P.L.U, s'il s'agit d'un chemin d'exploitation ou d'une voie communale, et de 50 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.

Au-delà, ne peuvent être édifiées que des constructions ou installations à usage d'annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) et des constructions à usage exclusivement professionnel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre est autorisée sur l'implantation initiale.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de six mètres en secteur Nh1 et dix mètres en secteur Nh2.

Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri ...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées avec un retrait inférieur à six mètres en secteur Nh1 et dix mètres en secteur Nh2.

Les façades des constructions existantes implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre est autorisée sur l'implantation initiale.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à quatre mètres.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

- Zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

- Secteurs N h1 et Nh 2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété.

Chaque construction ou ensemble de constructions contiguës ne pourra présenter une emprise au sol totale supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la construction d'annexes, accolées ou non, ou d'extension aux constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par propriété,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U,

- la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article N.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation et de ses annexes ne doit pas excéder un niveau (soit un rez-de-chaussée), non compris les combles aménageables et les sous-sols, avec une hauteur au faîtage de 8,5 mètres maximum. Cependant, la hauteur des annexes lorsqu'elles sont non accolées et couvertes d'un toit à une seule pente est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée au 12 mètres, sauf impératifs justifiables pour des raisons techniques.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **I - Implantation**

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé en contrebas de la voirie, le niveau bas du rez-de-chaussée pourra cependant être implanté à une cote différente, mais qui n'excédera pas 0,80 mètre par rapport à la cote de la voirie existante, au droit du bâtiment considéré.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions peuvent toutefois être implantées à la cote suffisante pour satisfaire aux conditions de construction ou de raccordement.

### **II - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportion et une unité d'aspect, en harmonie avec le paysage environnant. Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...), ou incompatible avec le site est interdit.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Aucun bâtiment ni ensemble de bâtiments accolés, à usage de logement, ne pourra excéder 20 mètres de façade.

Forme des constructions à usage d'activités : Les façades d'une longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

### **III- Les matériaux**

Les éléments hétéroclites (roues de charrette...) et les motifs fantaisistes sont interdits.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspects équivalents à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couvertures et bardages réalisés en tôle ni peinte ni laquée sont interdits, de même que l'emploi de tôles d'aspect galvanisé. L'emploi de plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

En cas de réfection, les toitures existantes couvertes en tuiles de Bourgogne devront être refaites avec les mêmes matériaux.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux couleur d'aluminium naturel.

#### **IV - Les couleurs**

Sont interdits les tons vifs (tuiles rouges par exemple) et le blanc pur, sauf dans ce dernier cas pour les menuiseries. La dominante doit être claire, neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (pierre, bois, terre cuite...).

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit.

#### **V - Les toitures**

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les annexes, accolées ou non, limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente ou si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant. Dans ce cas, la longueur du faîtage sera au moins égale à la hauteur de la toiture de la construction.

Les tours à toitures rondes ou polygonales sont autorisées dans la limite de hauteur définie à l'article 10 ci-avant, à condition qu'elles présentent une toiture à pentes d'au moins 30° et, dans le cas d'une tour polygonale, un faîtage d'une longueur au moins égale au tiers de la hauteur de leur toiture.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

La pente minimale des toitures des constructions à usage d'activités doit être de 7°.

#### **VI - Les ouvertures des constructions d'habitations**

Les ouvertures donnant sur le domaine public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Les fenêtres des constructions à usage principal d'habitation seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

L'emploi de linteaux présentant l'aspect du bois est interdit sur les constructions en maçonnerie. En cas de ravalement d'une construction présentant des portes et baies à encadrements de briques, ces décors de façade seront laissés apparents et restaurés si nécessaire.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine, ou les châssis de toit, lesquels doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

## **VII - Les clôtures**

Rappel : Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

L'aspect des murets et des murs doit être en harmonie avec celui des façades. L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit.

Les murs-bahuts, lorsqu'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie, ne sont autorisés que si leur hauteur moyenne est inférieure au tiers de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi du grillage est interdit, à moins d'être doublé d'une haie végétale. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces verts.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessous en tout point de la clôture.

La hauteur des clôtures en maçonnerie pleine, implantées à l'alignement comme en limite séparative, ne pourra excéder 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel, hauteur prise côté rue mais éléments de portail non compris.

## **VIII - Dispositions diverses**

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques. L'emploi de panneaux solaires est interdit, s'ils sont visibles depuis la voie publique.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

### I – Normes de stationnement :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Trois places de stationnement à l'air libre par logement individuel. Deux places à l'air libre si le logement présente une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> de SHON. Une place et demie par logement dans les immeubles collectifs dont 1/3 banalisé.

Toutefois, si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### 2 - Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors oeuvre.

#### 3 - Pour les restaurants :

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier :

Une place de stationnement par chambre.

#### II - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

#### Obligations de planter :

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les arbres de haute tige seront implantés à 8 mètres au moins de toute construction.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.