

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Des sous-secteurs y ont été délimités dans cette zone afin de correspondre au mieux aux enjeux et spécificités de certaines zones.

La zone Nmr est le secteur naturel correspondant aux parcs accompagnant la maison de retraite du château de Montjay.

La zone Nh est le secteur naturel correspondant au château de Bombon, à son parc et ses jardins.

La zone Nzh représente les secteurs naturels concernés par les zones humides de classe 2.

La zone Ni est le secteur naturel à vocation de loisirs. Deux zones sont concernées par ce classement et se situent à proximité du bourg.

Le secteur Nens correspond à l'espace naturel sensible présent au sud ouest du territoire.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichage seraient projetées
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

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

### **Sont interdits:**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

L'implantation des constructions à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués)

L'implantation des constructions à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Sont interdits tous les aménagements qui conduiraient à la dégradation des zones humides tels que les constructions, déblais, remblais, assèchements mise en eau, imperméabilisation.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

## **N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis aux conditions suivantes:**

Dans l'ensemble de la zone N :

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Sauf en zone NI, les abris pour animaux inférieurs à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

4 - En secteur NI :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs.

5- En secteur Nh :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

6- En secteur Nmr :

Les constructions et extensions nécessaires aux activités inhérentes à la maison de retraite.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

7- En secteur Nzh :

Aucune construction n'est admise.

8- En secteur Nens

Les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion du site, à sa valorisation, à son ouverture du public ;

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêts collectifs, sous réserves de ne pouvoir être implantées ailleurs, de ne pas altérer notablement le site, et de rester compatible avec son rôle écologique ;

Les travaux directement liés à l'entretien et/ou la protection du site.

## SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### N-3 ACCES ET VOIRIE

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

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N-4**    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. Il est à la charge exclusive du pétitionnaire

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant. Cet aménagement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence dudit réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **N-5**    **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 408.

Sur les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

## **N-7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

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

Non réglementé.

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

La taille maximale des annexes ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **N-10** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

**En secteur N, Nens et NI:** 5 mètres

**En secteur Nh et Nmr :** 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N-11** ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

### **Forme :**

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

### **Couleurs et matériaux :**

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

### **Equipements d'infrastructure :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

## **N-12** OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

## N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Merisier commun (Prunus avium)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Noyer commun (Juglans regia)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Peuplier tremble (Populus tremula)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Nh et Nmr :

La coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs, jardins et vergers.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**N-14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**N-15**    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN  
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé.

**N-16**    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN  
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)