

## CHAPITRE II – REGLEMENT DE LA ZONE N

### **Caractère de la zone N**

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, correspondant principalement à la vallée de la Mauve de Detourbe.*

*Elle doit être préservée de toute urbanisation, étant donné la qualité de son site et les risques de pollution qu'entraîneraient des constructions en bordure de la Mauve.*

*La zone N comporte également le secteur N\* qui couvre la reconnaissance de sites bâtis existants, de tailles limitées, qui sont répartis dans les espaces naturels.*

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

#### **Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier.
- 5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 6 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 7 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n° 98-913 du 12 Octobre 1998 : «Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.»
- 8 - La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

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

#### **Sont interdits :**

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article N 2 ci-dessus et notamment :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- les installations industrielles classées ou non.

- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme, et repris au rappel 2 ci-dessus, à l'exception des aires de jeux, de sport et de stationnement (ouvertes au public).
- les dépôts de toute sorte (matériaux, véhicules, etc...)
- le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les terrains de camping et de caravaning, à l'exception du camping à la ferme.
- les carrières.

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

Ne sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites que :

- 2.1 - Les ouvrages d'utilité publique (ex : station d'épuration) et les ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise (pylônes électriques, transformateurs...), bâtiments liés à la gestion et la surveillance des forêts, à la connaissance des milieux naturels.
- 2.2 - Pour les exploitations agricoles, dont le siège est situé dans la zone, la création à proximité immédiate des bâtiments existants à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation :
  - de bâtiments nouveaux
  - d'installations classées agricoles sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- 2.3 - Le camping à la ferme.
- 2.4 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5 - En secteur N\* sont de surcroît autorisés l'aménagement et l'extension des propriétés bâties existantes dans la limite de 30 % d'augmentation de la Superficie Hors Œuvre Nette initiale (S.H.O.N.), avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisé qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. Les constructions liées aux exploitations agricoles ne sont pas assujetties à cette règle. Les hangars et bâtiments destinés à abriter les matériels destinés à l'entretien des parcs et forêts sont autorisés dans la limite de 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée :
- soit par branchement sur le réseau collectif de distribution
  - soit par captage forage, ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

- 4.2.1 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- 4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### ARTICLE N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- 6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.
- 6.2 - Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
- 6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions des bâtiments existants non-conformes aux règles précitées.

### ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait des limites séparatives et respecter la règle habituelle de prospect par rapport à ces limites : tout point du bâtiment doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite.  
Toutefois les bâtiments de moins de 5 mètres de hauteur totale peuvent être implantés en limite séparative.
- 7.2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de restauration de bâtiments existants lorsque cette restauration comporte une extension mesurée.
- 7.3 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - La hauteur totale des constructions nouvelles réalisées par extension ou reconstruction de bâtiments existants ne doit pas être supérieure de plus de deux mètres à la hauteur des constructions primitives.
- 10.3 - Hauteur maximale des bâtiments agricoles :  
Si éventuellement des bâtiments agricoles nouveaux étaient construits dans cette zone, conformément aux prescriptions de l'article ND 2, alinéa 2.2, leur hauteur total ne devrait pas excéder 11 mètres.
- 10.4 - Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur sont dispensés de cette règle de hauteur maximale.
- 10.5 - Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

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

- 11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ».
- 11.2 - Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments primitifs.
- 11.3 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètre.  
  
Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.
- 11.4 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

**11.5 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir :**

- une pente comprise entre 35° et 45°
- une couverture : soit en tuile de ton brun  
soit en ardoise  
ou matériaux similaires présentant le même aspect général

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

**11.6 - Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.**

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des terrains de camping et des installations sportives doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 - La reconstruction et l'extension des bâtiments existants, l'aménagement des terrains de camping doivent être réalisés en conservant les arbres de haute tige situés sur le terrain.
- 13.2 - Dans le cas d'aménagement de terrains de camping, il doit être procédé à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

**ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

## TITRE V - ESPACES BOISES CLASSES

----

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130.2. du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.