

## **Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs N1, Ng1, Ng2, Nr et Np**

*La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial. Cette zone comporte plusieurs secteurs :*

- ⇒ un secteur N1, composé de constructions existantes dont l'évolution du bâti est favorisée.
- ⇒ un secteur Ng, vouée à l'extraction de granulats
- ⇒ un secteur Nr, vouée à la reconversion des gravières
- ⇒ un secteur Np, composé par le château et ses dépendances.

*La zone N et le secteur N1 comportent une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.*

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **Dans la zone N et les secteurs Ng et Np :**

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

#### **Dans le secteur N1 :**

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- du changement de destination,
- de l'extension des constructions existantes,
- de l'adaptation des constructions existantes,
- des annexes qui présentent la même destination que le bâtiment principal.

#### **Dans le secteur Nr :**

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

#### **Dans la zone inondable :**

Les sous-sols sont interdits.

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

#### **Dans la zone N et le secteur N1 :**

Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

**Dans le secteur Np :**

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol liées à la mise en valeur du château.

Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

**Dans le secteur N1 :**

Les changements de destination, les extensions, les adaptations des constructions existantes et les reconstructions à l'identique ainsi que les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux et que leurs destinations soient compatibles avec l'habitat.

**Dans le secteur Nr :**

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol liées aux reconversions de gravières à destination des activités sportives et de loisirs.

**Dans le secteur Ng :**

L'extraction de granulat est autorisée conformément aux autorisations préalables d'exploitation des ressources du sol.

Les constructions et les installations classées nécessaires à l'extraction et la valorisation des ressources du sol dès lors qu'elles s'intègrent à l'environnement et ne dégradent pas le paysage.

La mise en place de parc photovoltaïque est possible en reconversion des gravières (une fois extraite).

**Dans la zone inondable :**

L'extension mesurée dans l'ombre hydraulique d'une construction existante, l'adaptation et la réfection des constructions existantes ainsi que les annexes, dont la hauteur du plancher bas est située au dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

**ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :****1° - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2° - Assainissement :****a) Eaux pluviales :**

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif (canalisation ou fossé) d'évacuation des eaux pluviales.

**b) Eaux usées :**

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique. Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :**

La surface minimale du terrain devra être compatible avec la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 m minimum de l'axe de l'A64, ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 10 m minimum en retrait de l'axe des autres voies.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en retrait des voies, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives comptée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

**ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions:**

Constructions à usage d'activités:

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions :**

**Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps.

Les constructions utilisant des matériaux ou techniques de construction durables, peuvent être exemptées des règles suivantes dès lors qu'une notice justifie son insertion dans le site.

**Couvertures :**

Constructions à usage d'activités:

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

En l'absence de genoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade principale d'au moins 30 centimètres.

**Enduits et parements des constructions et des clôtures :**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

**Constructions à usage d'activités:**

Elles pourront être réalisées en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

**Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:**

Dans le périmètre de protection des Monuments Historique, la teinte des façades et boiseries doit respecter le nuancier ci-joint. En dehors de ce périmètre, la teinte des façades et des boiseries doit permettre une bonne intégration du projet dans son environnement.

**Clôtures :**

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 1,60 mètres du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les clôtures végétales seront composées conformément à la liste ci-jointe et n'excéderont pas 1,80 mètres. Elles pourront être complétées par une clôture à clair voies d'une hauteur maximum de 1,20 mètres.

Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

**ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

**ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations doivent figurer sur la liste ci-jointe.

**Espaces boisés classés :**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé.