

**ZONE N**

**ZONE N**

**PREAMBULE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels sensibles ou de qualité, des paysages et des lisières forestières ou à vocation récréative et touristique, gérée en majeure partie par l'activité agricole. Elle correspond aux abords du au bois d'Avelin; aux terrains humides de la vallée de la Marque; à certains secteurs bocagers d'intérêt touristique, à la protection des paysages et des constructions rurales.

**II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone se décompose en six secteurs :

- le secteur Na destiné à l'accueil d'équipements spécifiques
- le secteur Ne destiné à recevoir des installations liées à poste de transformation EDF
- le secteur NI destiné à recevoir des installations légères de loisir
- le secteur Np de protection des paysages ruraux et des massifs forestiers
- le secteur Nr de prise en compte des espaces ruraux

**III- SECTEURS DE PROTECTION**

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

**IV- RAPPELS**

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

### **SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS DANS LE SECTEUR NP (I):**

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES**

#### **DANS TOUTE LA ZONE**

- Les travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité ou la solidité des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre.
- Dans la mesure où ils s'intègrent au paysage, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole existante dans les zones A contiguë, à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau).
  - La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre.
  - Les équipements publics d'infrastructure.
  - La création de plan d'eau lié à des forages autorisés.
  - Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Na, SONT ADMIS :

Les changements de destination et, dans la limite de 50% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, les extensions d'installations, constructions et aménagements liés :

- à des activités de restauration et d'hôtellerie
- à des équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux
- à des équipements scientifiques

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Ne, SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à l'exploitation d'un poste de transformation EDF

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Nl, SONT ADMIS :

Les installations et aménagements au sol liés à des équipements sportifs ou à vocation de loisir à l'exception de tout bâtiment de superstructure

EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Np et Nr, dans la mesure où ils s'intègrent au paysage, SONT ADMIS:

- Les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole existante dans la zone, ainsi que les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole, à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau).

- L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente, ...) à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est

- soit à usage d'activités complémentaires de l'activité agricole telles que définies ci-dessus.

- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;

- soit à usage d'activité artisanale, de services, de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

- Le changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), à condition que la nouvelle destination est à usage d'activité artisanale, de bureaux, de services ou de commerces, qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

- Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficies de plancher hors œuvre nettes.

- L'extension des établissements d'activités existants dans la zone dans mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

- Les clôtures.

#### De plus, dans le secteur Nr(S2), lorsqu'ils sont autorisés :

Les établissements à usage d'activité agricole autorisés comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités agricoles autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

#### Dans le secteur Np(i), sont seuls autorisés :

Les mises aux normes ou les actions de modernisation des bâtiments agricoles, à la condition qu'elles ne puissent se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé.

Les exhaussements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

Les clôtures à condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs.

## **ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **I-ACCÈS**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

### **II-VOIRIE**

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au moins trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## 2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

### Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

### Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

## 3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée,...) accolées à la construction principale ;
- 25 m. de la limite d'emprise des RD
- 25 m des berges de la Marque

-10 m de la limite d'emprise du TGV

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones U et AU à vocation mixte ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,5 m.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage d'activités ainsi que les équipements collectifs autorisés dans les secteurs Na, Np et Nr, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faitage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) PRINCIPE GENERAL**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.
- les teintes vives ou agressives.
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les fresques peintes ainsi que les peintures en trompe-l'œil ou imitant des matériaux de construction sont interdites.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

### **2) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **a- Bâtiments annexes**

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

**b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts,** doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

#### **c- Clôtures**

**Rappel :** les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

c1 – Pour les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

c2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

c3 – Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.



## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins trois places de stationnement par logement

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales.

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

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle.