

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2**

Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural. La zone N2 comprend un sous-secteur N2a, qui concerne les habitations classées en zone N2, isolées en zone A (agricole). Ce sous-secteur pourra accueillir uniquement des annexes et extensions des habitations existantes (et ce, sans application de l'article 5 qui rendrait l'opération impossible).

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE N2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.2 Les groupes d'habitations.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.
- 1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

#### **ARTICLE N2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les installations classées liées à une activité artisanale et les activités tertiaires et de service à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants
  - les annexes jointives ou non, de faible importance
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension
  - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.3 Les changements de destination des bâtiments d'habitation en bâtiments à usage de bureaux et leur extension éventuelle, sous réserve que ces modifications n'entraînent pas de nuisances dues notamment à l'importance des circulations automobiles qui en résulterait.

### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article N2-3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.
- 3.1.4 Tout nouvel accès sur la RN 14 est interdit.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

#### **Article N2-4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable
- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement eaux usées
- Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le DTU 64-1.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).
- 4.3.2 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 la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à l'intérieur de la parcelle.

#### **Article N2-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article N2-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

- 6.1 Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :
- soit en respectant un alignement de fait ;
  - soit en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 8 mètres.

- 6.2 Le long de la RD 6014, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15m.
- 6.3 Dans le cas où la voie a une largeur inférieure à 8 m, toute construction devra être implantée à une distance minimum de 9 m par rapport à l'axe de la voie.
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 et sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

#### **Article N2-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :
- soit en respectant un alignement de fait ;
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

- 7.2 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- 7.3 En cas d'existence d'une haie en limite séparative, un recul nécessaire au maintien de la haie, au moins égal à 1 m, pourra être imposé aux implantations en limites autorisées aux articles 7.1 et 7.2.

#### **Article N2-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article N2-9 Emprise au sol**

La projection au sol des différents niveaux de toute construction y compris les extensions et les annexes, ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

#### **Article N2-10 Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Pour toutes les constructions, cette hauteur ne doit pas excéder **4 m.** à l'égout de toiture, 6 mètres à l'acrotère et **9 m** au faîtage, ni **2** niveaux habitables.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

#### **Article N2-11 Aspect extérieur**

**Généralités :**

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

#### **Façades :**

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

#### **Toitures :**

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas :
- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
  - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
  - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### **Couvertures :**

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais

répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

#### **Constructions annexes :**

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### **Clôture :**

- 11.16.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.16.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

#### **Article N2-12 Stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle concernée en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :
- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - en cas de division de logements, le nombre total de places de stationnement ne devra pas être inférieur au nombre de logements créés.
- 12.3 En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies à l'article 12.2.

#### **Article N2-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4 Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 40% de l'unité foncière et tout ou partie de ces espaces verts doit pouvoir être contenu d'un seul tenant dans un cercle d'au moins 8 mètres de rayon.

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N2-14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.