

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 2

ZONE N

SECTEURS N, Na, Nb, NL

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE QUI RENFERME DES SECTEURS A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEURS INTERETS DU POINT DE VUE ESTHETIQUE ET ECOLOGIQUE. ELLE COMPREND :

- LE SECTEUR **N** RELATIF AUX SITES NATURELS PROTEGES ET INCONSTRUCTIBLES ;
- LE SECTEUR **Na**, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE, COMPORTANT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ISOLEES, AUX EVOLUTIONS MESUREES ;
- LE SECTEUR **Nb** RELATIF A LA DECHARGE CONTROLEE DES DECHETS VERTS ;
- LE SECTEUR **NL**, A VOCATION SPORTIVE ; CULTURELLE ET/OU DE LOISIRS QUI PEUT ETRE AMENAGE A L'OCCASION DE LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS ET D'INSTALLATIONS, COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, EN RESPECT AVEC L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Toutes les occupations du sol sauf celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relatives aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 Les alignements de garages individuels en batterie (plus de deux) et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.7 Les constructions destinées à un usage d'activités (industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

- 1.9 Secteurs Nb, NL :** le long de la RD43 et RN15, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.10** Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

2.2 Sont autorisées sous condition du respect du paysage et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent :

- **Secteur N :** les aménagements liés à la valorisation des lieux, du paysage et/ou à caractère environnemental.
- **Secteur Na :**
 - o l'extension mesurée des bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de S.H.O.B., de S.H.O.N. et d'emprise au sol ;
 - o les annexes, jointives ou non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la S.H.O.B. ou de la S.H.O.N. et d'emprise au sol de la construction principale.
- **Secteur Nb :** les constructions, les aménagements et les ouvrages liés à l'exploitation de la décharge contrôlée des déchets verts ;
- **Secteur NL :** les constructions, les aménagements et les installations liés aux activités sportives ; culturelles et/ou de loisirs et ceux visant la valorisation des lieux et des paysages.

Peuvent être autorisées, à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.2.1.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.2.2.** les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains

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, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part, de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
 - Les véhicules automobiles entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 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, est interdit.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.3 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.4 Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennales et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

5.1. En cas de recours à l'assainissement autonome, les terrains des constructions nouvelles doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m². Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

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

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2 Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et de lutte contre les inondations et les ruissellements visés à l'article 2.2, doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou observer un recul minimum de 2.00 mètres par rapport à l'emprise publique.
- 6.3 **Secteurs Nb et NL** : le long de la RD43, une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- 7.1 Les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, sans être inférieur à 3.00 mètres.
- 7.2 Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et de lutte contre les inondations et les ruissellements visés à l'article 2.2, doivent observer un recul de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1 Sur une même propriété, toute construction nouvelle, devra s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des deux bâtiments.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1 **Secteur Na** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.25.
- 9.2 **Secteurs NL et Nb** : le coefficient d'emprise au sol est de 0.20.

Article N-10 : Hauteur des constructions

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 10.2 Pour toutes les autres constructions, quelque soit leur usage, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10.50 mètres hors tout.

- 10.3** Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les installations à caractère technique en lien avec les services à la population (relais téléphoniques), aux installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- 10.4** **Secteur Na** : les extensions mesurées, annexes jointives ou non ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2 Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et devront être restaurés.
- 11.2.2 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.
- 11.2.3 L'emploi de 'teintes vives' ou du 'blanc pur' sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

11.3 Toiture

- 11.3.1 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.2 Les toitures doivent être mates, de ton ardoise, ou tuile de terre cuite.
- 11.3.3 Les feutres bitumeux sont interdits pour les toitures principales et les extensions d'habitation.

- 11.3.4 Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, autant que possible, être intégrés à celle-ci.
- 11.4 Clôture, mur, portail**
- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les parcelles bâties doivent être closes en limite d'emprise publique.
- 11.4.3 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- 11.4.4 En limite de voie publique ou privée :
- Les grillages, côté voirie, sont doublés de haies végétales. Les haies doivent être constituées d'essence locales : charme, houe, noisetier..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
 - Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- 11.4.5. Les haies sont principalement constituées d'essences locales ; charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.6. Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

Article N-12 : Stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2 Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1. Il n'est pas fixé de COS.

