

Chapitre 1 – Zone naturelle N1

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N1 2.

1.2 - Dans la zone concernée par les risques d'inondation, sont, en outre, interdits :

- Les travaux et aménagements qui auraient pour effet d'augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les nouvelles constructions.

1.3 - En outre, dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- les extensions de constructions existantes,
- les piscines.

Article N1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone.

Dans la zone N1, non concernée par les risques d'inondation, sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

2.3 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes à destination d'habitation, sous réserve que l'extension réponde à l'une des deux possibilités :

- pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 120 m² : 50% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 120 m² : 30% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.4 - Les piscines et les bâtiments annexes séparés des constructions à usage d'habitation. Les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite d'une construction de 30 m² de surface par habitation et les piscines à 50 m² d'emprise au sol par habitation. Ces annexes doivent être situées dans un rayon de maximal de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont

attachées et présenter une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.5 - Le stationnement isolé de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.6 - Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.7 - Les travaux sur les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme localisés sur les documents graphiques, sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales et historiques desdits bâtiments.

2.8 - La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve que le permis de construire intervienne dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et ait pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

Dans la zone concernée par les risques d'inondation, sont autorisés sous conditions :

2.9 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc), dès lors qu'ils sont nécessaires à la découverte ou la gestion de cet espace, à condition qu'ils n'entraînent pas les champs d'expansion des crues. Ils ne devront être ni cimentés, ni bitumés.

2.10 - L'extension des constructions à usage d'habitation admise dans la zone ne devra pas conduire à :

- la création de nouveau(x) logement(s) ;
- l'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;
- l'augmentation de la vulnérabilité des biens ;

En outre, l'extension des constructions existantes est limitée 20% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les niveaux de planchers aménagés devront être situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Elle ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux.

2.11 - Les travaux d'entretien et de confortement des infrastructures existantes, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que des mesures soient prises pour en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.

2.12 - Les piscines, à usage privatif, limitées à 50 m² d'emprise au sol par habitation, devront être enterrées et réalisées sans exhaussement et situées dans un rayon de maximal de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont attachées.

2.13 - Les clôtures devront permettre l'écoulement de l'eau.

Dans l'ensemble de la zone N1 :

2.14 - Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées au présent article devront, en outre, être conçues de façon à être compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques de ces espaces. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au service public notamment ferroviaire.

Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 3 : Accès et voirie*Accès aux voies ouvertes au public*

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.4 - Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725, RD 14 et RD 43 et les pistes cyclables.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Article N1 4 : Desserte par les réseaux*Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur. En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admis après avis des services compétents. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre. Dans tous les cas, le raccordement de la construction au réseau public devra être possible.

Assainissement (Eaux usées)

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Un minimum parcellaire pourra être exigé en fonction de la nature des terrains, les terrains devant permettre le respect des arrêtés précités.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, notamment agricoles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

4.10 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article N1 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

Article N1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - En bordure des « voies classées à grande circulation », l'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions, par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse ;
- 35 mètres de l'axe des RD 725, RD 14 et RD 43 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Toutefois, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées à des distances inférieures.

Article N1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres par rapport aux axes drainants (cours, d'eau, talwegs, fossés, etc).

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées à des distances inférieures.

Article N1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les nouvelles constructions annexes à une habitation existante doivent être implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

Article N1 9 : Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol des constructions autorisées pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes sont réglementés à l'article 2.

Article N1 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes non contiguës à des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.2 - Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général tels que châteaux d'eau, pylônes, etc, n'est pas réglementée.

Article N1 11 : Aspect extérieur

11.1 - 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes des alinéas 11.6 à 11.23 pourront être admises, s'ils présentent des conceptions innovantes, ou préconisent l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoient l'intégration de l'architecture bioclimatique.

11.4 - Tous les travaux sur les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Matériaux

11.5 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire.

Toitures

11.6 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°) ;
- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °).

Les toitures seront couvertes en tuiles plates, en tuiles canals ou similaires ou en ardoises.

11.7 - Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...) ;
- pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes devront être à dominante verticale, couverte avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine.

Murs - Façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il sera utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne à sombre.

Ouvertures

11.12 - Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.13 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public.

11.14 - Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines.

11.15 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints sauf bâtiments utilitaires particuliers (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). L'aspect brillant et la couleur blanche sont interdits.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

CLOTURES

11.16 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.17 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.18 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,30 mètres, sauf service public ferroviaire.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

11.19 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

ABRIS POUR ANIMAUX

11.20 - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage. Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera de 25% pour une couverture en tôle pré laquée ou en fibrociment de teinte naturelle grise.

Article N1 12 : Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article N1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences régionales).

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, et composé d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les espaces boisés et haies identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) au titre de l'article L.151-19 du

Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable (essences locales) ou pour permettre la réalisation d'un accès.

13.5 - Une bande sera maintenue enherbée sur les berges des cours d'eau, d'une largeur de :

- 5 mètres pour les affluents de la Veude,

- 10 mètres pour autres cours d'eau et notamment l'Envigne et le Veude,

sauf constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N1 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.