

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Nf** délimitant des secteurs de boisement
- **NL** délimitant le bois de la Dibouillais à vocation d'espace vert de loisirs, et le domaine de la Bretesche
- **Np** délimitant les abords du captage de Bovieux
- **Nhp** délimitant les ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt
- **Nh2** dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances, les changements de destination sont autorisés

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone N et tous secteurs:**

**Sont admis :**

- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**En zone N et secteur NL:**

**Sont admis :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons,...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux des

services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public ou collectif sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.

- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

#### **En outre en secteur NL,**

##### **Sont admis :**

- Les aménagements liés et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs du domaine de la Bretesche.
- La réfection et le changement de destination des bâtiments existants et leur extension mesurée sous réserve de préserver la qualité architecturale du bâti et de s'insérer dans l'environnement existants :
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et notamment de la protection de la végétation telle que définie dans l'article 13, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (tels que réalisation de sentiers piétons, parcours, santé, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public ou collectif si nécessité technique impérative.

#### **En outre, en secteur Nf**

##### **Sont admis :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion sylvicole.
- Aux abords de la zone Np et dans l'aire d'alimentation, les occupations et utilisations du sol, sous réserve de ne pas générer de risque de pollution du captage de Bovieux.
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

#### **En outre, en secteur Np,**

##### **Sont admises :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à la protection et à l'exploitation du captage.

#### **En outre, en secteur Nh2**

##### **Sont admis :**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

#### **En outre, en secteur Nhp**

##### **Sont admis :**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- la confortation du bâti d'intérêt patrimonial existant lors qu'elle ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment

### **ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **II- Voirie**

##### **En tous secteurs**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II- Accès**

##### **En tous secteurs**

- 
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits tous les accès directs aux voies suivantes :
  - RN 165
  - Bretelle de l'échangeur avec la RD 2

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

#### **I- Alimentation en eau**

## **En tous secteurs**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **IV- Electricité – téléphone**

## **En tous secteurs**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **V- Assainissement**

## **En tous secteurs**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **En zone N, en secteur NI, Np, Nhp**

Les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes un recul minimal de :

RD : 25 mètres.

Autres voies : 10 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

### **En secteur Nh2**

- Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimal de :
  - RD : 25 mètres.
- Le long des autres voies, le nu des façades des constructions doit être implanté à au moins 10 m de l'axe des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- 
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les changements de destination et les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

### **Tous secteurs**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone N et dans ces secteurs doivent être implantés en retrait dans les conditions suivantes :

- en retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 165,
- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des routes départementales.
- soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

- Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantés soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet.

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

**En secteur Nf, Np**  
Sans objet.

### **En secteur Nhp et Nh**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions nouvelles est fixé à 30 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteur NL**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU

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

Constructions à usage d'habitation:

- 6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, le déplacement des croix, calvaires est autorisé après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.
- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

## **Clôtures**

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 0.80 m
- La clôture peut être doublée d'une haie végétale ou surmontée de lisse, grillage ou barreaudage, la hauteur maximale totale autorisée est de 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
  - Claustras : bois, PVC, alu...
  - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Construction à usage de logement:  
Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
- Construction à usage d'activité :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme (inventaire) : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.
- L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :
  - l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
  - les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
  - les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.