

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

En outre, différents secteurs sont constitués, à savoir :

- Un secteur Nc correspondant à un secteur anciennement exploité par une activité de carrière, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau du Petit Chérisy et dont la vocation sera orientée vers les activités de loisirs ou de tourisme vert permettant la réhabilitation de cet espace et la préservation de l'environnement,
- Un secteur Nh disposé au niveau de zones d'habitat diffus au sein duquel le développement de la construction n'est pas souhaité à l'exception de l'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions existantes ainsi que leur changement de destination,
- Un secteur Nha possédant les mêmes caractéristiques que le secteur Nh avec des prescriptions complémentaires situé au niveau de Fermaincourt en lien avec la présence d'un risque d'effondrement du fait de l'existence de nombreuses cavités (objet d'un PPRMT). Ce secteur correspond à la ZUR (zone d'urbanisation réglementée) du Plan de prévention des risques,
- Un secteur Na correspondant à la ZEI (zone exposée inconstructible) du PPRMT s'apparentant au règlement de la zone N avec des prescriptions complémentaires relatives au risque existant,
- Un secteur Nhi semblable au précédent mais présentant un caractère inondable,
- Un secteur Ni présentant un caractère humide à inondable limitant les possibilités d'occupation de la zone,
- Un secteur Nli constitué au niveau des étangs dans des secteurs plus ou moins marécageux et inondables,
- Un secteur Ns situé à l'emplacement des équipements sportifs de la commune privés et publics.

SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

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

ARTICLE N / 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

I - DANS LE SECTEUR Ns

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation dans les conditions suivantes :
 - . lorsque la présence humaine permanente s'avère nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des superstructures,
 - . ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités,
- Les équipements de loisirs et sportifs publics ou privés dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les équipements d'hébergement légers.

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

3. Les changements de destination des constructions existantes

II - DANS LE SECTEUR Nh

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation (ou leurs annexes) dans les conditions suivantes :
 - . qu'il s'agisse d'une extension, adaptation ou réfection d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse de l'annexe d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU accolée ou non à la construction existante,
 - . qu'il s'agisse d'une reconstruction après sinistre.

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

3. Les changements de destination des constructions existantes

III - DANS LE SECTEUR Nhi

1. Les constructions destinées :

- A l'habitation (ou leurs annexes) dans les conditions suivantes :
 - . qu'il s'agisse d'une extension, adaptation ou réfection d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
 - . qu'il s'agisse de l'annexe d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU accolée ou non à la construction existante,
 - . qu'il s'agisse d'une reconstruction après sinistre.

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

3. Les changements de destination des constructions existantes, excepté pour la création de logement

Dans tous les cas :

- les constructions ne doivent comporter aucun sous-sol,
- les constructions ne doivent pas être semi enterrées,
- le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions devra se situer à 0.20 mètre au-dessus du niveau de la crue centennale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent par pour les aménagements et extensions de constructions existantes lorsqu'il existe une impossibilité technique ou fonctionnelle pour son application.

Par ailleurs, toute implantation de clôture ou de constructions de toute nature sera interdite si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

IV - DANS LE SECTEUR Nha

1. Les occupations et utilisations du sol dans les conditions suivantes :

- Les changements de destination de locaux sauf les transformations en établissements recevant du public et ceux générant des activités qui peuvent induire un danger en cas de mouvement de terrain,
- Les reconstructions ou réparations de biens après sinistre à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain,
- Les extensions des bâtiments existants à condition :
 - o qu'une marge de recul minimale de 5 mètres soit respectée par rapport au coteau,
 - o que les eaux pluviales soient acheminées hors zone de risque du PPR,
- Les abris pour animaux à condition :
 - o qu'une marge de recul minimale de 5 mètres soit respectée par rapport au coteau,
 - o que les eaux pluviales soient acheminées hors zone de risque du PPR,
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 4 m²,
- Les garages à condition :
 - o qu'une marge de recul minimale de 5 mètres soit respectée par rapport au coteau,
 - o que les eaux pluviales soient acheminées hors zone de risque du PPR,
- Les réseaux publics s'ils ne peuvent être implantés en dehors du périmètre du PPR et s'ils ne génèrent pas une aggravation du risque.

Dans tous les cas les constructions devront :

- . ne comporter aucun sous-sol,
- . ne pas être semi enterrées,

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

3. Les changements de destination des constructions existantes

V - DANS LE SECTEUR Nc

1. Les occupations et utilisations du sol dans les conditions suivantes :

- les équipements de loisirs,
- les équipements d'hébergement lié à l'activité du site,

et ce, dans le respect de la ressource en eau du fait de la présence d'un captage à vocation d'eau potable.

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

3. Les changements de destination des constructions existantes

VI - DANS LE SECTEUR Ni

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

3. Les changements de destination des constructions existantes, excepté pour la création de logement

Dans tous les cas :

- les constructions ne doivent comporter aucun sous-sol,
- les constructions ne doivent pas être semi enterrées,
- le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions devra se situer à 0.20 mètre au-dessus du niveau de la crue centennale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent par pour les aménagements et extensions de constructions existantes lorsqu'il existe une impossibilité technique ou fonctionnelle pour son application.

Par ailleurs, toute implantation de clôture ou de constructions de toute nature sera interdite si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

VII - DANS LE SECTEUR Nli

1. Les occupations et utilisations du sol dans les conditions suivantes :

- qu'elles nécessitent la proximité de l'eau (telles que pisciculture, sécurisation de berges...)

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

3. Les changements de destination des constructions existantes, excepté pour la création de logement

Dans tous les cas :

- les constructions ne doivent comporter aucun sous-sol,
- les constructions ne doivent pas être semi enterrées,
- le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions devra se situer à 0.20 mètre au-dessus du niveau de la crue centennale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent par pour les aménagements et extensions de constructions existantes lorsqu'il existe une impossibilité technique ou fonctionnelle pour son application.

Par ailleurs, toute implantation de clôture ou de constructions de toute nature sera interdite si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

VIII - DANS LE SECTEUR Na

1. Les occupations et utilisations du sol dans les conditions suivantes :

- Les travaux ou aménagements liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- Les travaux d'infrastructures publiques à condition de ne pas aggraver les risques et que le rejet des eaux usées et pluviales se fasse dans un exutoire situé en dehors du périmètre du PPRMT.

SECTION II ~ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 3 - ACCES ET VOIRIE
--

I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Tout accès privé sur la RN 12 est interdit.

II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe un réseau séparatif.

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) doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).

III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N / 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Toute construction devra s'implanter au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des RD 929 et 21₄,
- 15 mètres de l'axe des RD 116, 303, 303₁₀ et 147₈,
- 12 mètres de l'axe des RD 115₁, 308 et 308₁,
- 7 mètres de l'axe des chemins ruraux et des voies communales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi qu'aux installations et constructions d'équipement collectif ou de service public.

Toutefois, l'implantation des constructions devra respecter un recul au niveau de la RN 12. Ce dernier est de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée exception faite pour :
les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures terrestres,
les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
les bâtiments d'exploitation agricole,
les réseaux d'intérêt public,
l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

Les constructions **peuvent** être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi qu'aux installations et constructions d'équipement collectif ou de service public.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**ARTICLE N / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N / 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

II - DANS LE SECTEUR Ns

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 4 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation,
- 7 mètres pour les infrastructures sportives.

ARTICLE N / 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

11.1- Dessin général des façades :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, clôtures comprises, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.2- Toitures et volumes :

La toiture est à deux pans excepté pour les constructions annexes de moins de 20 m² accolées au bâtiment principal qui pourront ne comporter qu'un seul pan et une pente supérieure à 30° ainsi que pour les bâtiments à vocation sportive.

La pente des toitures est comprise entre 40 et 55°.

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

Les lucarnes sont recommandées pour l'éclairage des combles. Les "chiens assis" sont tolérés en cas d'aménagement de constructions anciennes.

Les matériaux de toiture autorisés sont des ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.

Pour un projet architectural de qualité, témoignant d'une réelle insertion au site ou d'une cohérence démontrée avec le caractère d'une construction existante agrandie ou modifiée, un autre mode de couverture pourra être autorisé.

11.3- Enduit et coloration de façade :

On évitera les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc.

11.4- Huisseries :

Les huisseries, quels que soient leurs modèles, demeureront dans des tons et aspects traditionnels et traités en harmonie avec l'existant. Sont donc interdites les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes.

11.5- Clôtures :

Sont autorisées les grillages doublés de haies vives constituées d'essences locales.

Les clôtures devront, dans les secteurs inondables, permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N / 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

ARTICLE N / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Nh et Nhi, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur une superficie représentant au moins 40% de leur surface et comprenant au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription excepté pour les secteurs Nh, Nha et Nhi dans lesquels le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.1.