

CHAPITRE N

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent

La zone N comprend :

- Le secteur Ne, correspondant au secteur naturel à vocation d'équipements sportifs, présente des dispositions particulières aux articles 1 et 2.
- Le secteur Nh, correspondant au hameau de Bois Richeux, présente des dispositions particulières à l'article 1.
- Le secteur Ni correspondant au secteur naturel à vocation de loisirs (base ULM et observatoire), présente des dispositions particulières aux articles 1 et 2.

Les sous-secteurs indicés « i » (Ni, Nei) correspondant à la zone inondable, présentent des dispositions particulières aux articles 1 et 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation,
- Les dépendances, annexes et autres abris, sauf en Nh,
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hôtellerie.
 - d'équipements collectifs, sauf en Ne et Ni,
 - de commerces et d'artisanats.
 - de bureaux et de services.
 - de locaux industriels.
 - d'entrepôts commerciaux.
 - agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les piscines, sauf en Nh
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sauf en Nei
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public, sauf en Nei
- Les habitations légères de loisirs.
-

En plus des interdictions s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont interdits en secteurs inondables Ni et Nei :

- Les reconstructions après sinistre causé par inondation,
- Tout remblai ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou destiné à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,

- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues,
- Les sous sols,
- Des dispositions particulières pourront être prises pour interdire l'implantation des bâtiments à proximité immédiate des rivières.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- L'extension des constructions d'habitation existantes autorisées dont la surface de plancher (à la date d'approbation du présent PLU) est supérieure à 80 m² est autorisée, dans la limite de 30% de la surface existante, et dans la limite de 180 m² de surface de plancher après extension.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sauf après inondation ou pour raison de sécurité, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition contraire du P.L.U.(au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme).
- En secteurs Ne et Ni : les équipements d'intérêt collectif sont autorisés si des contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers sont autorisés si des contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

En secteurs inondables Ni et Nei :

- Les constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux, et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Le plancher le plus bas doit être rehaussé au minimum de 0,20m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.
- Les ouvertures et les accès des pièces existantes en sous-sol, doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances (titre I article 5, page 6).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone notamment en conservant des voies non bitumées ou non bétonnées.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une habitation doivent avoir une largeur minimale de 4 m et une hauteur minimale de 3,50 m.

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.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies d'accès en impasse ont une longueur maximale de 40 mètres.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou aménagement devra se conformer au schéma général d'assainissement (SGA) de la commune, d'avril 2001, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public. Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

3. AUTRES RÉSEAUX

Électricité - télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul figurant au document graphique ou au plan d'alignement. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis,...).

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 983.

L'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,
- 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 SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées à **6 m** au moins des limites séparatives.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces principales créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage ou au couronnement (pour les toitures terrasses) **ne peut pas excéder 7 mètres**. Un seul étage habitable est autorisé dans les combles.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains, au caractère de la Vallée de l'Eure, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont interdits sauf pour des détails ponctuels. En clôture ne sont autorisées que les haies vives.

En secteurs Ne, Nl, Nh : quand elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures anciennes existantes pourront être reconstruites à l'identique à condition d'utiliser les techniques constructives et matériaux identiques à ceux de la construction d'origine.

LES BÂTIMENTS REMARQUABLES (L 123.1-7 du code de l'urbanisme)

Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme sont inscrits au plan de zonage. La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale ou exotiques, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Un coefficient d'espace vert (CEV) minimal est fixé à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les parties du terrain, non construites, ainsi que celles non réservées au stationnement et à la circulation des véhicules, doivent être maintenues en espace vert et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales ou exotiques formant un écran.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Il est conseillé de conserver les voies non bitumées ou non bétonnées pour respecter le caractère naturel de la zone.

ARTICLE N 14 - Supprimé
