

# D'urbanisme



## Modification simplifiée du PLU

## Règlement de la zone N

26 mai 2023

## V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

1°- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages qui les composent ou l'existence de risques naturels justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. Ils sont regroupés dans un secteur Np.

2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Il y est délimité :

- Des secteurs Ne destinés à l'accueil d'activités économiques,
- Un secteur Ns destiné à l'accueil de constructions ou installations pour les sports ou les loisirs.
- Un secteur Nx réservé à la station d'épuration des eaux usées.

### Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1°) En Np, Nx et Ns : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N2.

2°) Dans le reste de la zone : les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature ou groupes d'habitations,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'un changement de destination,
- Les nouvelles installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement,
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

2- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : Afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

3- En Np, sont seulement autorisés :

Les équipements d'infrastructure (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

4- En Ns, sont seulement autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements pour les sports ou les loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

**5- En Nx sont seulement autorisées :**

- Les installations et ouvrages nécessaires au traitement des eaux usées,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

**6- Sur le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :**

- o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
  - o Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
  - o Que l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial justifie son changement d'affectation ou son extension,
- Les constructions (avec ou sans fondations) destinées à l'abri d'animaux ou au stockage de matériels, les installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement y compris les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à une exploitation agricole, et que leur situation est justifiée par des nécessités fonctionnelles,
  - Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones « urbanisées » ou « à urbaniser ».
  - L'aménagement, le changement d'affectation (lorsque la qualité architecturale du bâtiment le justifie), l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, s'ils sont destinés aux occupations et utilisations suivantes :
    - o L'habitat, l'hébergement ou l'hôtellerie,
    - o L'agriculture,
    - o Les activités artisanales compatibles avec la proximité résidentielle (si elle existe),
    - o Les services ou les activités liées aux loisirs préférentiellement situés en dehors des zones urbanisées, du fait de la présence d'animaux (centre équestre...) ou de l'importance de l'espace naturel requis,
    - o Les aires naturelles de camping,
    - o Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.
  - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers des activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerce ou services à la population, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.

**Sont de plus autorisés en Ne :**

- Les constructions à vocation industrielle ou artisanale sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du hameau.

**Article N.3 Conditions de desserte et d'accès****I – ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : il remplira les dispositions applicables aux voies (largeur, place de retournement dans les voies en impasse, ...).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

## II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic, ...), Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise au moins égale à 6m.

## Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

### I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau.

### II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

## Article N.5 Superficie minimale des terrains

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

## **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

### Le long de l'A13 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 30m.

Cependant, dans la bande de 30m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

### Le long de la RD675 :

1°- Sauf en Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m. Cependant, dans la bande de 50m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

2°- En Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 15m.

### Le long des autres voies :

1°- En Ne, Nx et Ns : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

2°- Sur le reste de la zone :

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égales à 10m.

Cependant, l'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc. ...) pourra être implantée à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 5m.

Le changement de destination d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisé.

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement.

## **Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 3m.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite séparative de propriétés.

### **Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

### **Article N.9 Emprise au sol des constructions**

En Ns et Nx : Néant.

En Ne : elle restera inférieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **Article N.10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux, non compris les combles ou les sous-sols enterrés ; leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...) celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

#### DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

#### DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE EN APPLICATION DU 2° DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments,
- Les colombages en bon état de conservation doivent rester apparents,
- Les maçonneries et matériaux de qualité en bon état de conservation ne doivent pas être enduits,
- Les modénatures et jeu d'appareillage des maçonneries doivent être conservées,
- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m<sup>2</sup>, nature du mortier à la chaux aérienne),
- Si de nouveaux percements doivent être réalisés, ils doivent respecter les trames et la symétrie générale. Les baies doivent être plus hautes que larges, de dimensions comparables à celles des anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins de la couleur de la fenêtre,
- Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, etc.). Par exemple, les structures porteuses des charreteries doivent rester visibles,
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades en briques, pierres (moellons ou silex) ou pan de bois est interdite.

#### TOITURES :

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

CLOTURES : Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

#### PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

#### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

#### **Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Rappel pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

#### **Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.