

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE  
N**

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques d'inondation qui existent justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation,
- 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 justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Il y est délimité :

- **un secteur Nt** destiné plus spécifiquement à l'accueil d'hébergements légers de loisirs et d'équipements liés à la fréquentation touristique,
- **un secteur Nc** réservé à l'accueil d'équipements ou installations pour les sports ou les loisirs,
- **un secteur Nx** qui accueille une casse-automobile,
- **Un secteur Ns** qui accueille une station d'épuration,
- **Des secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voies existants.

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

**Art. N.1**

Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N2 sont interdites, soit en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors d'un changement de destination,
- Les hébergements légers de loisirs, sauf en Nt,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois sauf dans le secteur Nt.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf en Nx,
- Sauf en Nc : Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement,
- Les abris de fortune,
- Les carrières.

De plus en Nc, Ns, Nx et Nt : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article N2 sont interdites

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

Art. N.2

- 1- Reconstruction à l'identique après sinistre : elle est autorisée, sauf en zone inondable, si le sinistre est dû à l'inondation.
  - 2- Dans les zones inondables : les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLEE DE LA SIENNE s'appliquent.
  - 3 - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application du dernier arrêté préfectoral de classement de la RD971.
  - 4 - Dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau sur la Sienne :  
Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec la protection de la prise d'eau dans la Sienne et ne pas porter atteinte à la qualité des eaux.
  - 5 – Constructions sur sous-sols  
Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.
- 6- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- Qu'elles respectent les dispositions du PPRI, dans les secteurs concernés,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.

### Sauf en Nc, Ns, Nt et Nx :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Une construction à usage d'habitation liée et nécessaire à l'activité d'un siège agricole, sous réserve que sa situation dans la zone soit justifiée par le fonctionnement de l'exploitation (la proximité de constructions ou de serres par exemple) et qu'elle ne constitue pas un mitage de celle-ci.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiées dans les zones urbaines.
- L'aménagement, le changement de destination, l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,

### En Nh : sont de plus autorisés

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale, commerciale ou de service qui ne produisent pas de nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel.

En Nc :

- Les aires de stationnement,
- Les installations à vocation de sports ou de loisirs, ainsi que les constructions et équipements nécessaires à l'accueil du public qui leur sont liées,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

En Nt :

- Les aires de stationnement,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions et équipements nécessaires à l'accueil du public qui leur sont liées,
- Les installations à vocation de sports ou de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

En Ns :

- les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

En Nx :

- L'extension des installations et constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,
- Leur changement de destination.

**Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. N.3**

**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.

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.

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

Aucun nouvel accès direct sur la RD 971 ne sera autorisé.

**II - VOIRIE :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

**Art. N.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) 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 nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

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

Art. N.5

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 et emprises publiques

Art. N.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 7m. Cette distance est portée à 15m, pour les constructions agricoles.

Le long de l'actuelle RD971 : Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe au moins égale à 35m. *Lorsque la déviation sera réalisée, cette règle deviendra caduque et les dispositions précédentes s'appliqueront.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- À l'extension limitée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.7

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 4m.

Néanmoins l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.8**

En Nc, Nt et Ns : néant.

Sur le reste de la zone : 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. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. N.9**

En Nc, Nt et Ns : néant.

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 20 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m, comptée par rapport au point le plus haut 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.

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux hangars à usage agricole, ou constructions de grande dimension autorisées dans la zone (telles que manège à chevaux, etc...) ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **1°) DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette région est interdit.  
Toute construction, ouvrage ou aménagement sera réalisé dans le respect du caractère architectural et urbanistique des constructions anciennes traditionnelles de la commune.

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, implantation, type de clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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 doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

### **Matériaux**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel est autorisé (sont interdites les teintes « vernis clair »).

Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre locale (gris, beige) ou d'ocres jaunes. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ; les enduits couleur « saumon » ou « rose » sont donc interdits.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage économique, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou grise.
- Les tuiles pour l'extension ou la couverture des annexes d'une construction déjà couverte de tuiles. Elles auront la même couleur que la construction existante.

### **3°- CLOTURES :**

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Les clôtures réalisées en bordure de voie le seront à partir des éléments suivants seuls ou composés :

- de murs : ils sont alors en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit harmonieux avec celui des façades ; ils comprennent un chaperon et des harpages et ont une hauteur inférieure à 0,8m.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux et/ou horizontaux.

#### **4°- PLANTATIONS:**

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Néanmoins :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.
- L'arasement de haies bocagères existantes en limite de parcelles sera exceptionnellement autorisé pour tenir compte des reconfigurations foncières ou des modifications d'exploitation agricole, sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité. Il le sera dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

Des haies 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. En particulier, les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50m des voies et propriétés voisines seront isolés par une rangée d'arbres ou une haie bocagère haute.

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

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

L'aménagement de l'entrée des parcelles sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée de la parcelle, et ceci en dehors de la chaussée.

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

**Art. N.13**

Les parcelles seront largement plantées.

En particulier, en zone Nt les hébergements légers de loisirs seront masqués depuis les voies par des haies et des bosquets d'arbres.

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

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées des propriétés non agricoles seront doublées de haies bocagères.

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 de grandes dimensions.

Néant.