

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe notamment la forêt de Vendôme et les principaux boisements présents sur le territoire communal, la zone humide bordant la vallée du loir ainsi que le bâti à vocation d'habitat existant dans l'espace agricole.

La zone N couvre des territoires où peuvent se développer des activités de maraîchage et d'élevage, mais les constructions agricoles, à vocation d'habitat ou d'activités n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage et le milieu naturel.

Cette zone N comprend trois secteurs :

- un secteur Nb affecté aux activités de loisirs bénéficiant de dispositions particulières à l'article 2, ainsi que le sous-secteur Nbi, couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.
- un secteur Nh, englobant le bâti isolé en zone agricole à vocation d'habitat (ne disposant pas de dispositions particulières)
- un secteur Ni, couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

##### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion piscicole
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la SHOB totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>, sachant que :
  - les constructions dont la SHOB existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup> pourront s'étendre de 50 m<sup>2</sup> + 20 % de leur SHOB initiale,
  - les constructions dont la SHOB existante est supérieure à 150 m<sup>2</sup> pourront s'étendre de 20 % de leur SHOB initiale.

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- La construction d'abris de jardin, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres.
- Les piscines non couvertes
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur Nb :

- l'aménagement et l'exploitation des terrains de camping ou de caravanes,
- la construction de bâtiments réservés aux services communs de ces installations
- les aménagements de terrains en espaces de sport ou de loisirs et les constructions liées à ces aménagements
- les carrières et leurs installations annexes, à condition que leur mode d'exploitation et leur remise en état, fixés par l'autorisation d'ouverture, permettent la création de plans d'eau et que le bord de ceux-ci soit toujours à une distance du Loir supérieure à 60 m.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

### **Risque d'inondation**

Le secteur Ni et le sous-secteur Nbi sont couverts par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

### **Cavités**

Une partie de la zone N est concernée par le risque d'effondrement de cavités (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### **1- Alimentation en eau potable**

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, réalisés à la charge du constructeur et conformes aux prescriptions des règlements sanitaires. Ces dispositifs devront être agréés par les services qualifiés et présenter toutes garanties, notamment en ce qui concerne la potabilité de l'eau et la protection des points de captage et de la nappe contre tout risque de pollution.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 15 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>
- aux vérandas

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

**ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

**ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

**1. Les bâtiments d'habitation**

Les bâtiments d'habitation seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise. Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques de ton patiné non uniforme,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

### *- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

### *- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

## 2. Clôtures et portails

La clôture sera constituée de haies vives composées de préférence d'essences indigènes définies à l'article A-13, doublées ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état. Toute clôture végétale existante doit être obligatoirement conservée.

## 3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### 4. Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

#### 5. Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite
- les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine
- les menuiseries en bois seront peintes dans de teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois
- les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

### **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « *Italica* »).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.