

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### ZONE N

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N concerne les terrains de Seignelay équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur **Nb** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Moulin,
- un secteur **Nb<sub>i</sub>** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Haras et le Moulin. L'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- des secteurs **Nc** et **Nc<sub>i</sub>** qui correspondent au périmètre rapproché des captages du puits des Grands Prés, et du puits des Prés de la Rivière, l'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nl** correspondant aux activités de loisirs, sportives et culturelles,
- un secteur **Nj** qui identifie les jardins et les vergers où la construction d'abris est autorisée.
- un secteur **Ni** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nd** qui identifie des terrains pour la réalisation d'une déchetterie.

Elle comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

***Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nb<sub>i</sub>, N<sub>i</sub>, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nl, Nd et Nj :***

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

***En plus, dans les secteurs Nb<sub>i</sub>, Nc<sub>i</sub> et Ni uniquement :***

Les remblais et exhaussements de sols.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappels**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

***Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nb<sub>i</sub>, Nc, Nc<sub>i</sub>, Nj, Nl, Nd et Ni :***

- Le confortement, la réhabilitation et les modifications des bâtiments existants,

- La reconstruction effectuée sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation est autorisée à condition d'aménager le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues, de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et collectif.
- Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, tel qu'identifié sur le document graphique de zonage, sont également admises les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (carrières d'extraction de matériaux...).

***Dans les secteurs Nb et Nb<sub>i</sub> :***

- Les modifications, réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes pour la création d'activités de tourisme, de restauration, d'hébergement,
- Les activités artisanales et commerciales dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants,
- La création de logement dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants,
- La réalisation de stationnement liée à la création d'activités ou de logements autorisés dans la zone.

***En plus, dans le secteur Nb<sub>i</sub> uniquement :***

- L'emprise au sol de l'extension ne dépassera pas 30% de la surface du terrain,
- L'aménagement du premier plancher devra être au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

***Dans les secteurs Nb et Nc uniquement :***

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans les secteurs Nc et Nc<sub>i</sub> :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des captages.

***Dans le secteur Nl :***

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de sport, de loisirs et culturelles,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans le secteur Nj :***

- Les abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup> nécessaires aux activités de jardinage et d'entretien des vergers,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

***Dans le secteur Nd :***

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie.

### **ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques,
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public 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.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

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

## **4.1. Dispositions techniques**

### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

**Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. **Dans toute la zone y compris dans les secteurs  $N_i$ ,  $N_b$ ,  $N_{b_i}$ ,  $N_c$ ,  $N_{c_i}$ ,  $N_l$  et  $N_j$**  les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues à l'article 6.1. sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.
- 6.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

**Dans toute la zone y compris dans les secteurs  $N_i$ ,  $N_b$ ,  $N_{b_i}$ ,  $N_c$ ,  $N_{c_i}$ ,  $N_l$ ,  $N_d$  et  $N_j$**  les constructions principales et les extensions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de 4 m minimum.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Dans le secteur Nj :*

- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Dans les secteurs Nb et Nb<sub>i</sub> :** la hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

**Dans le secteur Nl :** la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.

**Dans le secteur Nj :** la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être recherchée dans les tons vert foncés, ocre et bruns ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,

### **11.2. Toitures :**

**Dans le secteur Nl :**

- Les toitures des constructions doivent être constituées de plusieurs versants d'une pente supérieure à 40°, sauf impératifs techniques liés à l'activité de loisirs,... autorisée dans la zone,
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement,
- Les toitures de tous types de bâtiment implantés dans la zone doivent être de tons rouges vieillis à brun, dans le respect de tons de l'environnement immédiat.

**Dans les secteurs Nb et Nb<sub>i</sub> :** les toitures doivent être semblables (pente, couleurs) à celle du bâtiment existant, les panneaux solaires sont autorisés,

**Dans le secteur Nj :** les toitures doivent être composées de 2 pans de couleur foncée (vert ou marron), les panneaux solaires sont autorisés.

### **11.3. Murs / revêtements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.

*Sont interdits :*

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée, prélaquée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**11.4 Clôtures sur voie publique :*****Dans toute la zone y compris dans les secteurs N<sub>i</sub>, N<sub>l</sub>, N<sub>c</sub>, N<sub>c</sub>, N<sub>b</sub> et N<sub>b</sub> :***

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m. maximum.

**Dans le secteur N<sub>b</sub> uniquement :**

- La réhabilitation ou reconstruction d'une clôture constituée d'un mur plein, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle est autorisée.

**Dans le secteur N<sub>b</sub> uniquement :**

- La réhabilitation ou reconstruction d'une clôture constituée d'un mur plein, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, est autorisée.
- Les nouvelles clôtures seront constituées d'un grillage à large maille (10 cm x 10 cm) doublées ou non d'une haie champêtre, à condition que celle-ci ne constitue pas un obstacle au libre écoulement des eaux, sont autorisées.

**Dans le secteur N<sub>l</sub> uniquement :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie végétale.
- En cas d'imperméable lié à l'activité de loisirs la hauteur de 2,00 m. peut être dépassée.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, tel qu'identifié sur le document graphique de zonage, la ripisylve du Serein devra être préservée.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.