

CHAPITRE VI - REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux sites naturels nécessitant une protection particulière en raison de leur importance et qualité dans la perception du paysage.

Cette zone se situe de part et d'autre de la CONIE et du LOIR. Au nord de la commune, cette zone fait partie du site classé de DONNEMAIN-MARBOUÉ-MOLÉANS-SAINT CHRISTOPHE.

Le hameau de DHEURY fait l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites.

La zone N est inconstructible à l'exception des secteurs Na, Nai, Nh, Nl, et Nli pour lesquelles sont prévues des dispositions particulières

Les secteurs Na et Nai correspondent à une partie de la zone N située à Dheury où l'on trouve des jardins maraîchers

Les secteurs Nh correspondent à des secteurs ruraux de taille et de capacité limitée.

Les secteurs Nl et Nli sont destinés à accueillir des activités de loisirs.

Les secteurs Ni, Nibr, Nai, Nli correspondent au périmètre d'une zone inondable définie au plan.

Les secteurs Nbr et Nibr correspondent à la partie de la zone N exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHÂTEAUDUN).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable et la production d'énergie renouvelable.

De plus, dans les secteurs Ni, Nibr, Nai et Nli sont interdits :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols enterrés.

En outre, les constructions admises, doivent tenir compte du niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (y compris Ni), à l'exception des secteurs Nl, Nli, Na, Nai, Nh :

- les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure liées à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable,
- les équipements collectifs d'infrastructure.

Dans les secteurs Nl, Nli

- les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure liées aux activités de loisirs
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public et les constructions qui y sont liées.
- les aires de stationnement,
- l'aménagement conservatoire et l'extension mesurée de bâtiment existant,
- les équipements collectifs d'infrastructure,

Dans les secteurs Na et Nai

- les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à six mètres carrés,
- les serres

Dans les secteurs Nh

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement conservatoire et l'extension mesurée de bâtiment existant et les annexes dissociées aux constructions à usage d'habitation, jusqu'à

30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elle se rapporte et dans une limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol.

- le changement de destination des bâtiments existants à condition que cela ne compromette pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs Nbr, Nhbr et Nibr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logements, bureaux etc.) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 75 mètres de l'axe de la route nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHATEAUDUN).

Des implantations entre 0 et 75 mètres seront admises pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les bâtiments d'exploitation agricole.

Pour les autres voies, Les constructions pourront être implantées à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m minimum de la limite séparative.

Pour les extensions ou les prolongements de bâtiments existants, un retrait inférieur à 3m00 pourra être autorisé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4m00 pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Na : la hauteur des abris de jardin n'excédera pas deux mètres à l'égout du toit.

Secteur Nl, à l'exception des installations sportives, la hauteur des constructions n'excédera pas deux mètres cinquante centimètres mesurée du point le plus bas du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit.

Secteur Nh : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,00 m à l'égout du toit, excepté lorsque des contraintes techniques liées à des constructions ou activités autorisées dans la zone justifient une hauteur plus importante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

- A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

- Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les couleurs criardes ainsi que la couleur blanche pure sur les parois extérieures sont prohibées.
- Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

§ 1. Annexes, extensions

- Elles doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale.
- Les abris de jardins auront une toiture à deux pentes, l'ensemble, façades et toitures, sera de teinte foncée et mate, les tôles galvanisées sont interdites.

§ 2. Autres constructions

- Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg ou des bâtiments environnants.

§ 3. Restauration de bâtiments et extensions

Règles générales

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions,...).

Percements

- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.
- Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...).

Façades

- Les murs en maçonnerie seront traités en enduit lisse ou gratté d'aspect similaire.

- Enduits : ils doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond de finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle.
- Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en bois peint d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille, Les couleurs vives seront exclues.

Toitures

- Dans la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être :
 - la tuile plate de pays,
 - l'ardoise si le bâtiment existant était déjà couvert avec ce matériau.
- Les coyaux doivent être conservés.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront être étudiés.
- La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 4. Vérandas

- Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).
- Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

§ 5. Clôtures

Ne sont autorisés que :

- les murs en maçonnerie recouverts d'un enduit lisse ou gratté, similaire à celui de l'habitation,
- les clôtures à claire-voie sur mur bahut ou non qui seront traitées uniquement en barreaudage vertical.
- les haies vives doublées ou non d'un grillage,
- les couronnements et les parements ponctuels en briques.

Les clôtures et leurs portes charretières et piétonnières seront traitées de façon homogène.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Quatre vingt pour cent des plantations nouvelles, haies, boisements, espaces libres seront constitués par des essences indigènes présentes sur le site (chênes d'Europe, merisiers, prunelliers, aubépines, sureaux, cornouillers sanguins, charmes, ormes, noisetiers, frênes...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.