

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N a une vocation d'espace naturel. Elle correspond sur la commune de Rosay-sur-Lieure aux espaces boisés sur le plateau, les coteaux et la Vallée de la Lieure. Elle comporte notamment les constructions à usage d'habitation dans le fond de la vallée de la Lieure qui sont particulièrement concernées par les débordements du cours d'eau.

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute installation ou construction, exceptées celles qui sont mentionnées en N2.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.0A3), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 et N11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment l'article N11.1.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N6, N7, N8, N9, N10, N11.2 et N12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article N11.1.
- 2.2.3 - Les extensions des constructions existantes et annexes.

2.2.4 - En zone inondable :

- Les constructions et installations autorisées, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de la plus importante crue de la Lieure, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport des personnes et des biens à condition que les dispositions nécessaires au libre écoulement des eaux aient été mises en place (busage ou autre procédé).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.OA2).
- Dès lors que plus de une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.OA2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées**

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations s'il s'agit d'un équipement,
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé,
- ou, dans le cas d'une extension, et si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Extensions

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3 - Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4 - Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 m à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15% et respectent les clauses de l'article 11.1.3,
- 11.1.5 - En zone inondable : Les sous-sols, digues et remblais sont interdits.

11.2 - Aspect extérieur des extensions de construction à usage d'habitation :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

• Extensions :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays et à celle de l'existant
- d'appareillage de briques de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL 1013.
- de bétons bruts de décoffrage
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints
- Les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.

11.2.2 - Couvertures :

- Couvertures des extensions :
 - Formes autorisées (confer annexe 2.0A2) :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - que la pente soit inférieure ou égale à 45°
 - et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
 - en terrasse végétalisée
 - en terrasse accessible
 - de forme libre, sous réserve que l'article N11.1.1 soit respecté.
 - de forme identique à celle de la construction principale existante
 - Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 50 tuiles par mètre carré)
 - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...) non brillants
 - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois... dans ces cas, une pente supérieure à 45° nécessitée par la technique d'usage est autorisée.
 - en matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elles ne devront pas contraindre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

 - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est déconseillé. (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des servitudes paysagères)

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
 - Toutes autres clôtures est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en zone inondable :
Les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de deux mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 centimètres, ou, d'un grillage d'une maille orthogonale minimale de vingt centimètres par dix centimètres.
- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :
Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.OA3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

11.2.4- Aspect des murs pignons :

Les murs pignons des extensions, des constructions existantes à usage d'habitation, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -