

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants notamment au point de vue du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone. Par délibération du conseil municipal, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Une partie de la zone est concernée par le **plan de prévention du risque inondation** de la rivière Eure, arrêté préfectoral n° 2009 - 0112 du 19 février 2009.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Le **secteur Ne** correspond aux parties de la zone naturelle dans laquelle sont autorisés les équipements collectifs (station d'épuration en particulier).

Le **secteur NI** accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc.

Le **secteur NI*** correspond aux terrains concernant par le « plan vert » porté par Chartres Métropole.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme tels des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination est autorisé sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure à 100 m² ;
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,« S » étant la surface hors œuvre nette (en m²) existant avant toute extension ;
 - l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.
- Les annexes et extensions des constructions à usage agricole sont autorisées
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
 - et si elles ne sont pas classées pour la protection de l'environnement

- et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par des tiers non agricoles.
- Les constructions à usage agricole non classées pour la protection de l'environnement telles que les abris pour animaux sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 80 m² et qu'elles ne soient fermées que sur trois côtés.
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- Dans les **secteurs inondables** (repérés au plan de prévention du risque inondation), toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable. En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Ne** :

- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont **en plus admis** dans les secteurs **NI** et **NI*** :

- les équipements légers s'ils sont destinés à la pratique de loisirs collectifs (mise en œuvre du *plan vert* par exemple) ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

Secteur Ne : article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Éléments bâtis (constructions, murs de clôture) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,2 m surmontés ou non d'une lisse, d'un barreaudage ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 1,6 m ; ils pourront être doublés d'une haie maintenue à 1,6 m de hauteur ;
- les murs de 1,6 m de hauteur maximale, réalisés en maçonnerie à pierre vue de pierre locale (moellons de calcaire, de silex) ou en brique ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;
- les grillages et treillages métalliques de 1,6 m de hauteur maximale ;
- haies taillées de 1,6 m de hauteur maximale et composée des essences prévues à l'article 13.

Le long des limites séparatives :

- les clôtures (murs, haies, treillages, grillages...) ne pourront dépasser la hauteur maximale de 1,8 m ; les planches de ciment de plus de 0,5 m hors sol sont interdites.

Dans la zone inondable, les clôtures seront à claire-voie sur au moins 2/3 de leur hauteur, afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé
