

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

*« La zone N comporte des zones avec indice qui correspondent à 6 différents types de zones naturelles sur l'ensemble du territoire intercommunal : N, Nb, Nj, Ng, Nl et Np. (extraits du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Rappel aux porteurs de projet : vérifier la conformité des projets aux prescriptions visées par les PPRi.

Dans l'ensemble de la zone N secteurs compris :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2. sont interdites.
- Interdiction totale des constructions et/ou installations dans une bande de 5 mètres le long des cours d'eau.
- Interdiction des projets d'installation de centrales photovoltaïque au sol.

#### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteur), ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière
- Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- Les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant être l'objet d'un changement de destination, en cohérence avec le caractère de la zone, ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site selon les modalités de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes aux logements existants régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation et annexes existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, ainsi que la création d'une annexe (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin ou d'animaux,...) à la condition que l'emprise au sol supplémentaire totale créée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. L'implantation de l'annexe est limitée à 30m de l'habitation existante. Les piscines des bâtiments d'habitation à usage d'habitation doivent s'implanter dans un rayon de 20 m autour du bâtiment principal.
- Les équipements et installations d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;

Dans le secteur Nb :

- Les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des milieux naturels et continuités écologiques
- Les installations légères et les aménagements légers qui participent à la préservation et à la valorisation des milieux (pédagogiques, touristique)

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, en accord avec les caractéristiques paysagères du secteur, en particulier la gestion du végétal (entretien, renouvellement...).

Dans le secteur Nj :

- Les constructions d'abris de jardin dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, etc).

Dans le secteur Nl : seuls sont autorisés

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants :
  - les constructions, installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, de restauration,
  - les campings, parcs résidentiels de loisirs ... et, en leur sein, les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles".

Dans le secteur Np :

- Les interventions en accord avec les caractéristiques historiques et paysagères du secteur, en particulier la gestion du végétal (entretien, renouvellement...)
- Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone et liés à l'accueil du public, aux circulations douces

**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions*****3.1 Emprise au sol des constructions***En secteur Nb :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

En secteur Nj :

-Annexes : L'emprise au sol (abris de jardin) ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

En secteur NI :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière limitée à 50 m<sup>2</sup>.

-Piscine : limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de bassin

## **3.2 Hauteur des constructions**

### **3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant les travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
  - Les éléments et locaux techniques liées à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
  - Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **3.2.2 Dispositions générales**

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

#### Dans la zone N :

- La hauteur des constructions d'habitation existante.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.
- La hauteur maximale des autres constructions est fixée par la plus grande hauteur du bâtiment existant sur la parcelle.

#### En secteur Nj :

- La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au faitage du toit.

#### Dans le seul secteur NI :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

### **3.2.3 Dispositions particulières**

#### Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, notamment de grandes hauteurs tels les châteaux d'eau.

## **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

### **3.3.1 Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se faire en retrait des voies existantes ou à créer.

La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue oppose, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit  $d \geq h$ .

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes, pour respecter les caractéristiques paysagères remarquables du lieu.

### **3.3.2 Dispositions particulières**

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour des ouvrages techniques et constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux 3.3.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

## ***3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

### **3.4.1 Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 3m.

### **3.4.2 Dispositions particulières**

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3m n'est pas réglementée.
- Pour les extensions des constructions existantes légalement implantées non conformes aux 3.4.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

## ***3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété***

### **3.5.1 Dispositions générales**

La distance (L) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans être inférieure à 3m (soit  $L=h$ , min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes n'est pas réglementée.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures***

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur

aspect extérieur 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 travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **4.1.1 – Les constructions d'habitations existantes**

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable, dont la qualité, la valeur est suffisante sans être remarquable, et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

### **4.1.2 – les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent, par le choix des matériaux ou des essences végétales, contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace, et à la bonne intégration du projet dans le paysage.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4).

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

## **4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

### **4.2.1 Performance énergétique**

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

### **4.2.3. Performance environnementale**

Sans objet

## **4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :



- L'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres. Un relevé détaillé des arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

### En zone N, hors secteurs :

En cas d'extension d'habitation, 50% de la surface totale de l'unité foncière devront être conservés en pleine terre.

### En secteur Nj :

Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc, et leurs caractéristiques soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

- Une proportion de 60% de la surface totale de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.

### En secteur NI : non règlementé

### En secteur Np :

Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

## **Article 6 : stationnement**

Non règlementé

### III) Equipement et réseaux

#### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### ***7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.***

Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

##### ***7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets***

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

#### Article 8 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

##### ***8.1 Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ***8.2 Eaux usées***

###### **8.2.1 Dispositions générales**

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonné par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

### 8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la sante publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction réhabilitée, et installation nouvelle autorisées les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

### 8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## Synthèse des dispositions de la zone N

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
<b>Habitation</b>			
Logement		X	
Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			X
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Restauration			X

Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		Photovoltaïque au sol	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			X
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition		X	