
CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (zones N)

Les zones naturelles - dites zones N - regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

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

ZONE N

Les dispositions du règlement de la zone N s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement - en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD*) - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone N regroupe les secteurs N, NF, NH et NL.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC*) figurant au plan.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1 Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

Sont interdites, les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérés aux articles N2 et suivants.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NL et NH :

Sont admis dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- Les clôtures,
- L'extension des constructions à hauteur de une extension par bâtiment
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de types radioélectriques, ou stations de mesures, nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,

- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur NH :

Sont admises sous conditions et dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- L'extension des constructions à vocation d'habitation,
- La construction et l'extension des annexes,
- Les constructions, extensions et réfections à usage commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur NL :

Sont admises sous conditions et dans la limite des dispositions prévues aux articles N2 et suivants :

- Les constructions, les extensions et les installations liées aux vocations de loisirs, culturelles et sportives avec des installations et des infrastructures liées à leur bon fonctionnement
- Les exhaussements et affouillements, en lien direct avec la vocation du secteur, à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.
- Les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs

parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE N5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale. Un alignement différent de celui existant pourra

être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.
- aux chemins piétonniers et au mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cas particulier :

- L'extension, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2. Retrait par rapport au cours d'eau applicable à l'ensemble de la zone N :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées applicable à l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NF :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE N9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N, à l'exception des secteurs NL et NH :

- Une extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU,

9.2. Les dispositions particulières applicables aux secteurs NH :

Pas de prescriptions.

9.3. Les dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

Pas de prescriptions.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux, complétée par une hauteur maximale hors-tout.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ne sont pas soumis à des règles relatives à la hauteur, les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif.

10.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N, à l'exception des secteurs NH et NL :

- La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes ne peuvent pas excéder la hauteur initiale hors tout de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminée...) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article N11.
- à l'extension, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article N9,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre qui sont autorisées.

10.2. Les dispositions particulières applicables aux secteurs NH :

La hauteur maximale des installations pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pas de prescriptions.

10.3. Les dispositions particulières applicables aux secteurs NL :

- La hauteur des constructions autorisées à l'article N2 sera inférieure ou égale à 5 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre qui sont autorisées.

ARTICLE N11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Généralités :

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. Les dispositions applicables à l'ensemble de la ZONE N :

11.2.1. Les constructions nouvelles :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui y sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

11.2.2. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

11.2.3. Toitures et volumes :

Les toitures autorisées comporteront au moins 2 pans, dont la pente doit être comprise entre 25 degrés et 35 degrés maximum.

11.2.2.3. Cas particuliers :

- Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.
D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.4. Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites. Les haies vives en essences locales sont à privilégier.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative et doivent être constituées :

- soit, par une haie vive en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement).
- soit, par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m - sauf impératif de sécurité - doublés ou non d'une haie vive (liste en annexe du règlement).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux clôtures situées dans les secteurs NF et NL.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais...) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

N