

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CARACTERE DE LA ZONE N

Il se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions.

Les secteurs NP couvrent des espaces sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (vallées, ...). Ils englobent également une grande partie des zones humides et des zones inondables.

Les secteurs NF, couvrent les ensembles boisés soumis à plans de gestion.

Elle comprend aussi les secteurs suivants :

« NT » : secteur couvrant des espaces touristiques (site de la Courbetière).

« NL » : secteur couvrant un espace de loisirs en devenir (la Daviais).

Rappel : les terrains situés en zone inondable sont soumis aux conditions énumérées au chapitre « inondations » des dispositions générales applicables aux zones".

REGLES APPLICABLES AUX ZONES N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans **l'ensemble de la zone NP et des secteurs NL, NT** sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Dans les secteurs **NF**, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations à l'exception des destinations et sous destinations :

- Exploitations forestières,

- Equipements d'intérêt collectif et services publics * sous réserve :
 - o d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone NP et des secteurs NL, NT, NF sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux. Dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone NP, les secteurs NL, NT :

Les nouvelles **constructions* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** * à condition :
 - o d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Dans la zone NP

- Les **extensions** (en construction neuve ou dans un bâtiment contigu) **des constructions existantes** ayant la sous-destination **logement**, sous réserve de :
 - o de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol, ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisable en plusieurs fois).
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation, soit l'unité foncière de maison soit sur l'unité foncière voisine.
 - que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 40 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- Les **abris pour animaux*** à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :
 - que leur surface totale n'excède pas les 20 m²,
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
 - qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.

Dans le secteur NL

Par changement de destination de bâtiments existants et/ou en extension, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement du site :

- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les constructions destinées à la restauration,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les salles d'art et de spectacles.

Dans le secteur NT

En construction neuve ou par changement de destination de bâtiments existants et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement du site :

- Les équipements sportifs,
- Les constructions destinées à la restauration,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les salles d'art et de spectacles.

N – 2.2 Types d'activités

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs NL, NT, NF et de la zone NP**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - que leur taille soit limitée à 12 m² d'emprise au sol.
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NP – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes* des constructions* à destination d'habitation* est limitée à 40 m² (à l'exclusion des piscines).

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage de logement est limitée à 40 m² d'emprise au sol ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre.

L'emprise au sol des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées est limitée à 12 m².

Dans le secteur NT : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 800 m².

Dans le secteur NL : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 400 m².

Dans le secteur NF : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de l'unité foncière sur laquelle s'installe le projet.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 m au faîtage, ou 3,5 m à l'égout des toitures ou 3,5 m au sommet de l'acrotère. Pour les annexes réalisées avec une toiture monopente, la hauteur au point le plus haut ne pourra pas excéder 4m.

Pour les toitures monopente des autres constructions, la hauteur au point le plus haut ne pourra pas excéder 9m.

Dans les secteurs NT et NL

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou 7 m au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur NF :

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures, 9 m au sommet de l'acrotère*.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies (publiques/privées) et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RD 771 pour les habitations et 50 m en retrait de l'axe pour toutes les autres constructions,
- à 35 m en retrait de l'axe de la RD 775,
- à 25 m en retrait de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie. Ils ne s'appliquent pas non plus aux annexes sous réserve que ces dernières ne s'implantent pas en deçà de la distance d'implantation du bâtiment principal par rapport à la voie.

La règle des 100 m et des 50 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes* des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à moins de 30 m de la construction d'habitation.

3.2.4. Cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise des cours d'eau.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés, y compris en surimposition, à condition qu'ils soient harmonieusement placés dans le dessin de la toiture ou façade si ces dernières sont visibles depuis le domaine public. Les autres dispositifs permettant d'améliorer l'impact environnemental, (récupération d'eau de pluie, éoliennes...) sont autorisés et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère harmonieuse.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

4.1.3. Toitures

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

4.1.4. Clôtures

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- dans le périmètre des Monuments Historiques.
- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Eléments protégés au titre de la loi paysage :

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- L'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies,
- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement,
- La création d'accès ou l'élargissement d'entrées.

Un document annexe au présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

N- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Les accès sur la D 771 sont strictement interdits

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).