TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone N comprend 2sous-secteurs :

- Le secteur Nh : zones naturelles humides, à enjeux environnemental fort ou à enjeu hydrographique.
- Le secteur Nl : zones destinées à accueillir des équipements touristiques ou de loisirs.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra âtre assurée.

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-23 du CU sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme : cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abatages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :
http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.
Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article N 2.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces chemins.

En sus, pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan de zonage :

- La continuité des fossés devra être conservée.
- L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dans tous les cas, sont interdits les caves et les sous-sols.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en secteur Nh.
- Les clôtures, à condition qu'elles soient hydrauliquement perméables.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, sauf en secteur Nh.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :
  - elles ne soient pas implantées sur les secteurs Nh et à moins de 50m de tout point du bâtiment existant ;
  - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal sans excéder une surface absolue de 50 m² au sol.
  - leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
  - le nombre d'annexe par unité foncière se limite à 2.

En secteur à risque d'inondation repéré sur le plan de zonage, sont interdits les remblais et autres travaux visant à réduire le champ d'expansion des crues ou à perturber le libre écoulement des eaux s'ils ne sont pas strictement nécessaires à la mise en sécurité des biens autorisés. Seules les extensions mesurées des habitations existantes

sont admises, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% sur bâtiment principal et une surface absolue de 25m².

En sus, dans le secteur Nl :

- Les équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions liées à l'activité existante de la zone.
- La transformation et l'extension des constructions d'habitation existantes, sans création de logements supplémentaires.
- Les annexes et dépendances lorsqu'elles sont liées à une habitation existante.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger :

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 :
Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.
Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.
Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.
Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul de 5 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois :
Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Toutefois :
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, les constructions admises doivent obligatoirement :

- être limitées à 20% d'emprise au sol.
- si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, l'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'extension et 10 m² de sécurité.

Dans les autres secteurs, la limite de l'emprise au sol est fixée à 30%.
Au moins 50% de surface devront rester non imperméabilisées.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est identique à celle de la construction principale existante sur la même unité foncière.

En secteur Nl, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Sont interdits :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
Installations diverses :
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.
La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).
Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ACTIVITES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU :

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

a) les modifications et/ou suppressions :
   - du rythme entre pleins et vides,
   - des dimensions, formes et position des percements,
   - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
   - des éléments en saillie ou en retrait,

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Des places suffisantes doivent être aménagées pour satisfaire aux besoins des constructions autorisées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dispositions particulières pour les espaces boisés protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine naturel à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
L'abattage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En cas de création de voiries nouvelles, l'aménagement de fourreaux pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public est encouragé, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.