

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- **le secteur Na** reprend les constructions situées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, au sein de la zone naturelle et forestière.
- **le secteur Nb** correspondant à une activité de restauration et de thalassothérapie ainsi qu'à une partie du Parc du Château, dont le camping municipal.
- **le secteur NL** correspond à l'ancienne station d'épuration, site en structuration pour accueillir des activités sportives, de loisirs et culturelles.
- **le secteur Np** correspondant au site archéologique du Bois l'Abbé.
- **le secteur Ni** correspond au fond de vallée naturel soumis au risque d'inondations.
- **le secteur Nj** reprend les jardins familiaux.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1.1 - Dans la zone N et secteurs de zone, tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.4 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.4.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.4.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.4.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous secteurs, sont autorisés :

2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.

2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.1.3 - Le maintien de toutes constructions existantes, pour lesquelles sont autorisées tous travaux d'entretien, rénovation ou aménagements divers ne présentant pas une augmentation notable de leur volume.

2.1.4 - Les constructions nécessaires à la gestion de la forêt.

2.2 - Dans le secteur Na, sont autorisées :

2.2.1 - les extensions des bâtiments existants,

2.2.2 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.2.3 - la construction d'annexes jointives ou non,

2.2.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.3 - Dans le secteur Nb, sont autorisés :

2.3.1 - La réhabilitation des bâtiments existants,

2.3.2 - La construction d'équipements d'accompagnement liés à l'activité existante,

2.3.3 - La construction de structures de loisirs telles que piscine, équipements de thalasso et balnéo,

2.3.4 - Les cheminements piétons légers et paysagers,

2.3.5 - L'installation de mobiliers urbains, de type table d'orientation panoramique,

2.3.6 - L'intervention sur le site pour une mise en valeur paysagée,

2.3.7 - La création de promontoires, belvédères dans l'objectif de découvrir le paysage.

2.3.8 - l'extension des constructions existantes.

2.4 - Dans le secteur Np, sont autorisés :

- 2.4.1 - les aménagements légers démontables contribuant à la mise en valeur du site archéologique et à son bon fonctionnement,
- 2.4.2 - l'extension des constructions existantes.

2.5 - Dans le secteur NL, sont autorisés les activités sportives, de loisirs et culturelles.

2.6 - Dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardin.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- 2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.8.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.8.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.8.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES VANNES :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma

d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE, RESEAU OPTIQUE ET AUTRES RESEAUX : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

6.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des voies et emprises publiques de 5 m.

6.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

- 7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.
- 7.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
- 7.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.
- 7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- 7.5 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

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

Sur un terrain d'assiette, les constructions doivent être implantées :

- 8.1 - soit jointivement,
- 8.2 - soit avec un espacement de 5 m minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

- 10.1 - En cas de réhabilitation, modification et extension de bâtiments existants, la hauteur de toute construction s'organisera en harmonie avec le bâtiment existant.
- 10.2 - En cas de construction de nouveau bâtiment, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'inspirer des gabarits rencontrés sur la parcelle d'assiette du projet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment: leur

volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie.

11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent avoir au moins 2 pentes (pente comprise entre 33° et 45°).

11.2.2 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume,
- pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés, métalliques ou plastiques, et de tous matériaux brillants.

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

11.4 - Clôtures sur voies publiques:

11.4.1 - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.4.2 - Les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaque n'excède pas 0,45 m, il pourra être surmonté d'un dispositif végétal ou à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,40 m. Cette règle ne s'applique pas pour les murs de soutènement réalisés en pierre, en grès ou en briques et silex, ni dans le cas de rénovation des murs existants présentant cet aspect.

11.4.3 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.4 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - Dans les secteurs Na et Nb, les parkings visiteurs seront visuellement engazonnés, la technique utilisée restant au choix du propriétaire.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.

13.2 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans de zonage correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits.

13.4 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.5 - Les plantations d'alignements et de haies seront constituées de végétaux d'essences locales.

13.6 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.7 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient des sols appliqué à l'ensemble des zones N est fixé à 0,25.