

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées 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.

La zone N est concernée par l'atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune.

Elle comporte :

- des secteurs Ni concernés par le risque d'inondation.
- un secteur Nbi réservé à la base de loisirs et concerné par le risque d'inondation.
- un secteur Nhi soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol et concerné par le risque d'inondation.
- un secteur Nli réservé aux activités de sports et de loisirs et concerné par le risque d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.


ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites**, notamment les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, aux conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les pontons liés à l'aménagement et au fonctionnement de la base nautique.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.

- 2 - Dans le secteur Nbi sont également autorisées :** toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées à l'aménagement, aux activités et au fonctionnement de la base nautique.
- 3 - Dans le secteur Nhi sont également autorisés :** les aménagements, les extensions limitées et les annexes des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- 4 - Dans le secteur Nli sont également autorisés :**
- les constructions, installations et équipements à vocation sportive, et de loisirs,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
 - les constructions à destination d'équipements collectifs.
- 5 - Dans les secteurs Ni, Nbi, Nhi et Nli, les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :**
- . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
 - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - . les planchers créés sont situés 30 cm au moins au-dessus des plus hautes eaux connues et réalisés sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis, de manière à assurer la transparence hydraulique.
- Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
- . les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . les piscines.
 - . les aires de stationnement.
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.
- 6 - Dans tous les cas, les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'Avant-Dheune et la Vandenothe.**
-  Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.


2 - Assainissement.**2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée. Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) devront faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions éventuelles.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Prescriptions.

- **Dans le secteur Nhi**, les constructions principales doivent s'implanter à une distance de l'axe de l'autoroute A. 6 au moins égale à 50 m.
Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent s'implanter soit dans l'alignement d'une construction voisine, soit à l'alignement de la voie sur au moins une partie du bâtiment, soit en retrait de l'alignement.
- **Dans le reste de la zone**, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*Prescriptions.*

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*Prescriptions.*

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).


ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

- Dans le secteur Nbi, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,35.
- Dans les secteurs Nhi et Nli, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,25.
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 3 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- Dans les secteurs Nbi et Nli, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 5 m.
- Dans le secteur Nhi, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments du secteur sans pouvoir excéder la hauteur de la construction la plus haute de la zone.
- Dans le reste de la zone, aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.


Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables (voir article UA 11).

Les constructions doivent également respecter les règles suivantes :

- elles doivent être compatibles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager du site, elles doivent s'intégrer au paysage environnant et participer à la valorisation des paysages.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (lavoir, ancienne motte féodale, parc et son mur d'enceinte - voir annexes du règlement) doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, esthétique et historique notamment).

En outre, les projets situés à proximité immédiate de ce patrimoine doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les éléments du paysage (parc, abords de la Vandenothe, alignement, bois - voir annexes du règlement) repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont préservés. En particulier, toute suppression, même partielle, d'un élément doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.
- Les abords de la Vandenothe seront aménagés et plantés avec des essences liées à l'eau.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Chaque ensemble, en particulier **dans le secteur Nbi**, fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.