CHAPITRE 5. ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES (secteurs N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, le secteur N à dominante naturelle 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.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives pour les secteurs suivants :

- Un secteur « Nf » : correspond au massif forestier de la Forêt Pavée, disposant d'un plan simple de gestion,
- Un secteur « Nℓ » : secteur naturel à vocation récréative et de loisirs correspondant aux sites de l'étang de Beaumont et des abords du Don.
- Un secteur « Nℓt» : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitée admettant des activités de loisirs ou touristiques.
- Un secteur « Ns » : secteur correspondant au site de la station d'épuration communale.

Une partie des secteurs N, Nℓ et Ns sont concernés par des zones inondables au titre de la modélisation hydraulique centennale. Dans la mesure où ces parties inondables sont non urbanisées au sens de la disposition 1-1 du PGRI, seules y sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de cette dernière (ce cadre est reproduit au chapitre 1 du Titre II du présent règlement). En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

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

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

1.1. Règles générales dans les zones à vocation naturelle

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-après.

1.1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-après.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

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

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les secteurs N, Nf, Nℓ, et Nℓt

- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :
  - qu'ils soient strictement liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux d'intérêt collectif ou qu'il s'agit 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 aux aires de repos, etc.) ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés dans le respect des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne.

- l'aménagement de cheminements "doux" et les installations légères à des fins récréatives et de loisirs, notamment celles 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 randonnés, 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 ;
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
    - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
    - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
    - qu'ils respectent les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne

- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, sous réserve de respecter les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne.

2.2 **<u>Dans les secteurs N uniquement (secteurs indicés exclus) :</u>**

L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (19/05/2020), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
- l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 250 m²
- l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
- les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.

- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :
    - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² ;
    - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.

2.3 **Dans le secteur Nℓ**

- en outre est admise en secteur Nℓ, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, ...),

2.4 **Dans le secteur Nt**

en outre sont admises :

- la réfection, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions et installations existantes, à condition d'être destinées à des activités de restauration, des activités d'artisanat ou de commerce de détail liées au tourisme, des activités d'hébergement hôtelier et touristique, et autres équipements recevant du public,
- la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site,
- l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, ...).

2.5 **Dans le secteur Ns**

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées,

2.6 **En sus, sur les secteurs concernés par le risque d'inondation** (tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., conformément à la légende), seuls sont admis :

- les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 1-1 du PGRI (rappelée au chapitre 1 du Titre II du présent règlement),
- les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 **Emprise au sol et hauteur des constructions**

3.1.1. **Emprise au sol**

Dans le secteur N

a) Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m² ***. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré par rapport à l'emprise au sol de la construction principale, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020).

b) En outre, l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m².

c) En secteur soumis aux risques d'inondation et de submersion, les possibilités d'**extension(s)** des constructions principales doivent respecter les dispositions du PGRi Loire-Bretagne.

D) Le cumul d'emprise au sol des annexes créées (conformément aux dispositions prévues au 2.1 précédent) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020) ne doit pas excéder **40 m²**.

Dans le secteur Nt

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol* de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ns

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol* de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie du secteur Ns.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

Dans le secteur Ns, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m au point le plus haut.

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

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance de 3 mètres minimum.

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.4.1 et 2.4.2

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

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

En secteur Nf, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.