

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1°- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Ce secteur Np regroupe ainsi les zones de marais, les coteaux ou les prairies qui bordent la Douve et la Soudre ainsi que la zone de protection du forage de la Gathe.

2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A», mais où le caractère des lieux, la desserte par les réseaux et les voies justifient la limitation du développement de la construction.

Il est délimité dans cette partie de la zone naturelle :

- un secteur Na correspondant au site de l'abbaye,
- un secteur Nb correspondant au secteur réservé aux sports et aux loisirs en bordure de la Douve et au camping et au caravaning dans sa partie non-inondable,
- des secteurs Nc de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite de la capacité des réseaux et des voies existants.
- un secteur Nd correspondant aux terrains réservés pour la réalisation d'une plate-forme de stockage des déchets verts.
- un secteur Ne correspondant aux terrains réservés aux carrières

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les périmètres de protection du forage de la GATHE :

Toutes occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Les remblaiements,
- La création de sous-sol

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme :

- Tout défrichement

De plus, les occupations ou d'utilisations du sol non-autorisées à l'article N.2 sont interdites et en particulier :

- les lotissements de toute nature,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf, en Ne ou lors du changement d'affectation d'une construction existante,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- les abris de fortune,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol sauf en Ne,
- le stationnement des caravanes et l'installation de tout mobil home,
- Tout hébergement léger de loisir (PRL, camping, caravaning...), sauf dans la partie non-inondable du secteur Nb.

Article N.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux et sites naturels,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette.

En secteur Np :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc. ...)

En secteur Na :

- L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans le respect du caractère du site.
- Les aires de stationnement,

Mis à jour suite à
modification n°3
approuvée le 17/09/2009

En secteur Nb :

- Les installations destinées aux sports ou aux loisirs, ainsi que les équipements sanitaires ou nécessaires à l'accueil du public, qui leur sont normalement liés,
- L'extension des équipements et installations existants
- Sont de plus autorisés en dehors des zones présentant un risque d'inondation : Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les installations qui leur sont liées.

En secteur Nd :

- Les installations nécessaires au stockage de déchets verts et les aménagements qui leur sont liés.

En secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières,

Sur le reste de la zone :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,
- Le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie.
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres

Sont de plus autorisés en Nc.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

Article N.3 : Conditions de desserte et d'accès

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des RD15 et RD900.

L'accès devra être aménagé de façon à permettre le stationnement des véhicules devant le porche ou portail, en dehors de la chaussée.

II - VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) qui nécessite une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du zonage d'assainissement, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non- collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Zonage d'Assainissement en vigueur sur la commune, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1500m² dès lors qu'un dispositif d'assainissement des eaux usées est requis.

Cette superficie minimale est réduite à 1000m² en zone Nc.

Mis à jour suite à
modification n°1
approuvée le 04/08/2007

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.

En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance minimale de l'axe des voies suivantes :

- RD900 (section au sud du bourg) : 75m
- RD15 : 50m
- Autres routes départementales : 10m
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : 10m

Néanmoins :

- lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès lors que la sécurité des échanges sera assurée.
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées, soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas la disposition précédente est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Ces dispositions ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones présentant un risque d'inondation :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de la ou des parcelles partiellement ou totalement soumises au risque.

Sur le reste de la zone :

Néant.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

En Na. Nb. Nd. Ne : Néant

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 11m au faitage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment existant, pour respecter sa hauteur.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou aux entreprises en activité dans la zone.

Article N.11 : Aspect extérieur

1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

Mis à jour suite à
modification n°2
approuvée le 29/07/2008
et modification n°4 du
01/06/2010

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

Constructions à usage d'activités

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront en bois naturel ou de teinte foncée.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,

Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

2° Dispositions supplémentaires

De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune.

Article N.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article N.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin de conserver au paysage son caractère bocager. En particulier, les haies bocagères, dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les haies de conifères sont interdites

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres de haute tige doublés d'une haie basse taillée. Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur, les aires de stationnement de véhicules utilitaires. Ils faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions à usage agricole.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Rappel :

*les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m,
la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article N.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.