

## **Titre X. Dispositions applicables à la zone N**

**N** : Zone naturelle stricte

**Nb** : Secteur du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre

**Nd** : Secteur du parc Défi Planet

**Nt** : Secteur comprenant une activité touristique en milieu naturel

**Np** : Zone naturelle à protéger en raison des valeurs à forte sensibilité écologique et à des enjeux de risques naturels

**Nep** : Secteur de développement d'un équipement public

**Ne** : Secteur d'enfouissement des déchets

**Nab** : Secteur touristique de l'Abbaye de Bonnevaux

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

---

### Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article N2 sont interdits.

### Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), **Nab, Nb, Nd, Ne, Nt et Nep**, le projet devra justifier de ne pas porter atteinte au site naturel dans lequel il vient s'insérer. A cette fin, la réalisation d'une évaluation locale des enjeux environnementaux pourrait être nécessaire.

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone N hors secteur Np

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - o ou à des aménagements paysagers,
  - o ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou à la réalisation d'aménagements de la RN10, à son exploitation et à son entretien,
  - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations de productions d'énergies renouvelables à conditions qu'elles ne portent pas atteinte au maintien de la biodiversité dans l'environnement proche.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, 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.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
  - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de moins de 100 m<sup>2</sup> : que l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 130m<sup>2</sup>,
  - dans le cas d'habitation d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et plus : l'emprise au sol de l'extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi,
  - et que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale,
  - et que l'extension soit contigüe à la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :
  - Nombre : limité à 2 annexes, hors piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut), par unité foncière,
  - Emprise au sol cumulée : limité à 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur n'est pas réglementée),
  - Hauteur : limitée à 5 mètres au faitage ou à l'acrotère, et correspondre à un niveau rez de-chaussée + comble,
  - Localisation : implantation limitée à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation , existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche),
  - Intégration : faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
  - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
  - et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
  - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,

- et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.
- Les abris légers (démontable) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.

## **2.2 Dans le secteur Nab**

- Les constructions à destination d'hôtel, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## **2.3 Dans le secteur Nb**

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
  - Les constructions à vocation d'hébergements
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - La restauration
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **2.4 Dans le secteur Nd**

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
  - Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers et touristiques (y compris campings),
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - La restauration

dès lors qu'ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.

## **2.5 Dans le secteur Ne**

- En plus des destinations autorisées dans la zone N seule est autorisé l'activité d'enfouissement des déchets non dangereux.

## **2.6 Dans le secteur Nep**

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
  - Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
  - Les locaux techniques et industriels des administration publiques
  - Les équipements sportifs
  - Les autres équipements recevant du public
  - Les entrepôts.

### **2.7 Dans le secteur Np**

Seuls sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.
- L'aménagement d'aire de stationnement et de cheminement à condition que le sol soit non imperméabilisé.

### **2.8 Dans le secteur Nt**

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :
  - o Les constructions à vocation d'autres hébergements touristiques (y compris campings),
  - o Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - o La restauration,

dès lors qu'ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 Emprise au sol

#### 3.1.1 Dispositions générales à la zone N hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- L'emprise au sol maximale des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> cumulé (hors piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de hauteur).

#### 3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Nab : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 40% de la surface du secteur ;
- Nb : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 15% de la surface du secteur ;
- Nd : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 10% de la surface du secteur ;
- Nep : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 35% de la surface du secteur ;
- Nt : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.

#### 3.1.3 Dans le secteur Ne :

- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 2% de la surface du secteur ;

#### 3.1.4 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

### 3.2 Hauteur

#### 3.2.1 Dispositions générales à la zone N hors secteurs Nab

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des annexes des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 4 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).
- La hauteur maximale des constructions à usage de restaurant, d'hôtel et autres hébergements touristiques ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

- La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

### 3.2.2 Dans le secteur Nab

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux : Rdc + 1 + combles.

### 3.2.3 Dispositions particulières applicables à toute la zone N

- Pour les constructions et installations aériennes (dans les arbres ou autres, la hauteur se mesure du point le plus bas du plancher au faitage) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :
  - o dans le respect des dispositions générales de l'article,
  - o ou, sans dépasser la hauteur de la construction existante.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
  - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
  - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
  - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

#### 3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
  - o soit dans le respect des dispositions de la zone,
  - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

**3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Les annexes aux constructions d'habitations devront s'implantée à moins de 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 50 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et cas des piscines non couvertes (ou couverte par un système de moins d'1,80 mètre de haut) devant s'implanter à moins de 30m du bâtiment à usage d'habitation , existant à la date d'approbation du PLUi, le plus proche).

**Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**4.1 Adaptation au terrain naturel**

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

**4.2 Caractéristiques des façades**

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**4.3 Caractéristiques des toitures****4.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

**4.3.2 Pour les autres constructions autorisées**

- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

#### 4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

#### 4.4 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures en mur plein dont la hauteur est supérieure à 1 mètre sont interdites.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - o une performance énergétique,
  - o un impact environnemental positif,
  - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

## **Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

**5.2 Traitement des espaces libres**

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.
- Les aménagements, les constructions et les installations liés à la RN10, à son exploitation et à son entretien ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

**Article N6 : Stationnement**

Non réglementé.

**ÉQUIPEMENT ET RESEAUX****Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées****7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**7.1.1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

**7.1.2 Voirie**

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

## **7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

## **Article N8 : Desserte par les réseaux**

### **8.1 Eau potable**

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

### **8.2 Eaux usées**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

### **8.3 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

#### **8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).