

TER

DG

UA

UB

UT

UR

UM

UE

UGE

UV

UF

UG

UP

AU

A

**N**

# REGLEMENT

## ZONES NATURELLES



## ZONES NATURELLES : N

Les zones naturelles sont divisées en 6 secteurs :

- **NL** : secteur d'espaces naturels remarquables au sens de la loi « Littoral » et d'espaces littoraux.
- **N** : secteur d'espaces naturels à protéger comprenant les carrières et carrières à « re-naturer ».
- **Nce** : secteur de carrières désaffectées à réhabiliter.
- **NT** : secteur d'espaces naturels aménagés pour les loisirs et les activités touristiques comprenant les plages.
- **NH** : secteur d'espaces naturels permettant l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les cimetières paysagers.
- **NG** : secteurs naturels à vocation militaire.

DG

UA

UB

UT

UR

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UM

Sont interdits :

- toutes constructions, installations et travaux divers non mentionnés à l'article 2.

UE

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

UGE

2.1. Sont autorisés dans l'ensemble des zones naturelles :

les aménagements, installations et constructions autorisés au titre de la loi « Littoral ».

UV

2.2. En outre, sont autorisées en secteurs N, NH, NT :

2.2.1. les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en vue de :

UF

- la gestion et la mise en valeur des espaces naturels ;
- la fourniture d'eau et d'énergie ;
- la mise en œuvre des télécommunications ;
- l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
- la réduction des risques (incendie, inondation, mouvements de terrains...).

UG

UP

2.2.2. les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements, installations, constructions et travaux autorisés dans la zone.

AU

2.3. En outre, sont autorisés en secteur N :

- les extensions de carrières ainsi que les constructions, directement liées à leur exploitation, dans les conditions fixées à l'article 30 des Dispositions Générales,

A

2.4. En outre, sont autorisés en secteur NH :

2.4.1. tout travaux dans le volume des constructions ou ouvrages existants, y compris souterrains. Toutefois, les installations ou constructions techniques peuvent être admises en dehors de ladite enveloppe pour motif technique ou de sécurité.

N

2.4.2. l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes, à condition que l'extension soit réalisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle. La surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU fait référence pour le calcul de l'extension.

2.4.3. les cimetières à condition d'être paysagés.

2.4.4. En secteur NH1, la réalisation de construction nouvelle à vocation d'habitation pour la surveillance du site et des installations techniques existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.5. En outre, sont autorisées en secteur NT :

2.5.1. les constructions et installations nouvelles, à condition :

- que leur localisation, la nature des matériaux utilisés et l'activité projetée ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- et qu'elles soient liées à l'exploitation d'une activité de loisirs de plein air, hors tout hébergement à l'exception des locaux destinés à la surveillance du site et des installations ;
- et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.5.2. les changements de destination des constructions existantes en une autre destination liée au loisir ou au tourisme à condition qu'ils soient réalisés à des fins de valorisation du site.

2.6. En outre, sont autorisés en secteur Nce :

les aménagements et installations nécessaires aux activités de stockage.

2.7. En outre, sont autorisées en secteur NG :

les installations nécessaires aux activités militaires à condition d'être réalisées de façon précaire.

<b>Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>
--

3.1. Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères ;

3.2. Dispositions concernant les accès

3.2.1. Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'annexe 3 du règlement, est interdit.

3.2.2. Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

3.2.2.1. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;

3.2.2.2. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;

3.2.2.3. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;

3.2.2.4. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

3.3. Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

3.3.1. Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

3.3.2. Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

<p><b>Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b></p>
--

4.1. Eau potable

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, ou en son absence, à un réseau privé (captage, forage, cuve ...). En cas de réalisation du réseau public les constructions devront alors s'y raccorder.

4.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau public sanitaire des eaux usées est obligatoire.

Toutefois, pour les terrains reconnus difficilement raccordables audit réseau, ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif conforme au regard des prescriptions réglementaires est admise. Le dossier, joint au permis de construire comprend notamment le document attestant de ladite conformité, délivré par les services compétents.

La construction doit pouvoir être directement reliée au réseau public lors de la réalisation de celui-ci.

Le rejet d'eaux usées est interdit, même après traitement, dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

4.3. Eaux pluviales

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit.

Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse ...). En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se

trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum.

Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté. Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

#### 4.4. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### Article 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions, sont implantées hors des marges de recul ou à la limite des alignements imposés, lorsqu'ils sont indiqués sur les documents graphiques.

6.2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile et des voies de DFCI et 4 mètres des alignements existants ou futurs.

6.3. Les ouvrages de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés, par rapport à la limite des voies et emprises publiques, à une distance au moins égale à la hauteur de l'ouvrage, sans être inférieure à 4 mètres.

### Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance mesurée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la propriété est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 10 mètres.

### Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. En secteur NH, l'emprise au sol des constructions principales et des annexes ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup>, celles des annexes étant en outre limitées à 50% de celle des constructions principales.

9.1.1. En secteur NH1, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut dépasser 150 m<sup>2</sup>, celles des annexes étant en outre limitées à 50% de celle des constructions principales

9.2. En secteur NT, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

10.2. En secteurs NT et NH, et en sous-secteur NH1, la hauteur des constructions, telle que mesurée à l'annexe 10 du règlement, n'excède pas 7,5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage de la toiture.

### Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'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.

11.2. Constructions existantes

Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale d'origine, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble dès lors qu'il convient de le mettre en valeur ; chaque fois que c'est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

11.2.1. Façades

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

11.2.2. Toitures

La pente des toitures ne doit pas excéder 35%.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

11.2.3. Clôtures

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être ajourées et ne peuvent, en aucun cas, être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

### Article 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions ou installations est assuré hors des voies publiques.

DG

UA

UB

UT

UR

UM

UE

UGE

UV

UF

UG

UP

AU

A

N

12.2. En outre, les aires de stationnement sont aménagées de façon à ne pas porter atteinte aux couverts végétaux existants.

**Article 13 : Espaces libres**

13.1. Les arbres existants sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent.

13.2. Hors l'emprise des aménagements, installations, constructions et travaux autorisés, les sols naturels sont respectés.

13.3. Les aires de stationnement, au-delà de 5 emplacements, sont plantés ou végétalisés.

**Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

