

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs de la commune, 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'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ne** destiné à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.
- **Le secteur NL146.6** qui correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques..
- **Le secteur NL** qui correspond à la zone de loisirs de plein aire communale.
- **Le secteur Nh** qui correspond aux zones bâties non agricoles des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : l'extension des constructions d'habitation existante et leurs constructions et installations annexes sont admises, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en vue d'y créer un logement ou une annexe aux constructions existantes.
- **Le secteur Nhl** correspond au village de Choisy domaine du parc naturel interrégional.

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N

Sont interdits les exhaussements et affouillements et toutes les constructions nouvelles et les installations non liées aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur Ne

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles excepté celles prévues à l'article N2-secteur Ne.

En secteur NL 146.6

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles exceptées celles prévues à l'article N2-secteur NL 146-6.

En secteur NL

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles exceptées celles liées et nécessaires à la zone de loisirs de plein air de la commune.

En secteur Nh

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations non liées aux habitations existantes ou aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur Nhl

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations non liées à la mise en valeur touristique, pédagogique, écologique,...des marais ou aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...)

Article N 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants,

En zone N et secteur Ne, NL, Nh, Nhl

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement,...).
- 2.2 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.

En outre, en secteur Ne

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux lagunes d'épuration des eaux usées de la commune et aux bassins de rétention des eaux pluviales.

En outre, en secteur NL

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.4 Les constructions et installations liées et nécessaires à la base de loisirs de plein air communale.

En outre, en secteur Nh

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5 L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU¹.
- 2.6 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, sous réserve de ne pas créer de gênes ou de nuisances pour les riverains, et sous réserve des dispositions de l'article N-9.
- 2.7 Les constructions annexes à condition d'être implantées sur la même parcelle que la construction principale.
- 2.8 Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue de créer un logement,
- sous réserve que l'emprise initiale du bâtiment existant ne soit pas inférieure à 80m² par unité de logement,
 - sous réserve de conserver l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des volumes, des ouvertures et des matériaux.
 - sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU.
- 2.9 Les changements de destination des bâtiments existants en vue d'étendre un logement existant, de créer un bâtiment annexe aux constructions existantes.

En outre, en secteur Nhl

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.10 L'aménagement, la restauration des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU².

¹ « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

² « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

- 2.11 Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue d'y créer les équipements et installations nécessaires aux activités et occupations du sol autorisées dans le secteur,

En secteur NL 146.6

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes telles que définies à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile, répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Sans objet

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies publiques et privées.
- 15,00 mètres des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,

- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite, **sous réserve du respect des dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme en secteur NL 164-6.**

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

3. Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- **à l'alignement** et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :
 - par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,20 mètre, sauf si le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie. Dans ce cas, la hauteur de la clôture minérale peut être égale à celle du terrain naturel et rehaussée d'une clôture végétale qui n'excèdera pas 1.20 mètre par rapport à la cote du terrain naturel.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
 - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
 - soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont à proscrire.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Article N 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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