

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES N

Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Le développement de l'urbanisation y est très limitée, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Six types de **zones naturelles** ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune :

- La zone « **N** » proprement dite est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cela concerne notamment la vallée de la Vanlée, la vallée de La Clairette et le vallon du Pont de Bois (en limite communale nord avec Bricqueville-sur-Mer). Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides ou des zones inondables.
- Le secteur « **Nt** » est spécifiquement réservé aux aménagements et installations nécessaires à la gestion des terrains de camping et de caravanage.
- Le secteur « **Ne** » est réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif (stations d'épuration et de lagunage, déchetterie...).
- Le secteur « **Ng** » est réservé spécifiquement aux aménagements et installations nécessaires à la gestion du golf. Cette zone doit favoriser le maintien du massif dunaire peu ou pas artificialisé.
- le secteur « **Nhi** » sur l'hippodrome, est réservé aux installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Au sein de ce secteur, la zone « **Nhic** » située en continuité de l'agglomération autorise aussi les constructions nouvelles liées à ces activités.
- le secteur « **NL** » (loisirs) autorisant les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 5 des dispositions générales** du présent règlement.
- **Dans les zones inondables** figurant aux documents graphiques : application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

- Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe figurant aux documents graphiques (carte 5D): application des dispositions de l'article 11 des dispositions générales.
- Dans les zones submersibles figurant aux documents graphiques (carte 5E) : application des dispositions de l'article 12 des dispositions générales.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

Sont admis en zone N :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion d'espaces naturels ou semi-naturels,
- Les chemins piétonniers et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les évolutions suivantes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel et de se réaliser dans le volume initial de la construction, sans extension ;
- que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 70 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

- **La construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserve :**
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.
 - qu'elles soient **accollées aux habitations existantes**
- Les travaux de rénovation des gabions déclarés, les travaux concernant la sécurité liée à leur utilisation.
- **Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (bassin d'orage, assainissement, eau potable, réseau d'électricité dont les lignes à haute et très haute tension, gaz, télécommunications,...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, et dans le respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et aménagements, affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, etc...),
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.
- **Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone** ; ou répondant à des nécessités techniques impératives.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
 - Les aménagements liés aux activités agricoles (existantes), de pêche ou aquacoles tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons...), aspersion et infiltration d'eau,
 - Les ouvrages de défense contre la mer,
 - L'entretien des chenaux,
 - Les concessions de culture marines,
 - Les installations nécessaires au confortement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (conformément aux articles L.121-16 et L. 121-17 du Code de l'Urbanisme).

En secteur Ne :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics d'intérêt général ou collectif (équipements de loisirs, stations d'épuration et de lagunage, déchetterie...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site. Ces constructions nouvelles doivent respecter l'article L121-8 et donc ne pas générer d'extension d'urbanisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans le secteur.

En secteur Ng :

Les constructions, aménagements et installations liés à la gestion du golf, (sont exclues toutes les constructions à usage d'hébergement). Les constructions doivent s'implanter en extension des constructions existantes, et ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale, calculée à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L 121-16 du CU, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, identifiée sur le document graphique.

En secteur Nt :

Les aménagements et installations liés à l'activité touristique (terrains de camping et de caravanage), de loisir et de détente à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site. Les constructions doivent s'implanter en extension des constructions existantes, et ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale, calculée à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L 121-16 du CU, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, identifiée sur le document graphique.

En secteur Nhi :

Les installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome. Ces aménagements doivent être légers et réversibles, n'induisant pas d'artificialisation des sols.

Le sous-secteur Nhic autorise aussi les constructions nouvelles liées à ces activités qui devront s'implanter en continuité de l'agglomération existante.

En secteur NL :

Les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à des activités de loisirs ne créant pas d'extensions d'urbanisation. Seuls sont autorisés le changement de destination des constructions patrimoniales existantes, ou bien l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire.

En secteurs Nt et Ng :

- Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (S.P.P.L.) tels que sentiers, balisage, objets mobiliers...),
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...),
- Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale (local S.N.S.M., ...),
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, aires de pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...).

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie,

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute habitation permanente ou temporaire ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduelles liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à **l'alignement des voies** ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1. Principe général :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, non conformes au principe ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **40 %** d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

- **La construction d'annexes** en continuité des habitations existantes est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.

En zones Ng et Nt : l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doivent pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale, calculée à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de îlot foncier.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Bâtiments d'habitations :

11.2.1 - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton soutenu terre ou ocre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.3 - Bâtiments techniques : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

11.3.1 - Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

11.3.2 - Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre (couleurs appartenant à un camaïeu de gris, le blanc étant interdit);

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial :

Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.4.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.4.5. - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.4.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les talus bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales mélangées.

La plantation d'essences allergisantes listées dans l'annexe du règlement doit être limitée pour respecter les préconisations figurant dans cette annexe.

SECTION 3 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé