

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles 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'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à 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.

A Saint Urbain, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs :

- ◆ le *Secteur N* proprement dit : Naturel
- ◆ le *Secteur Nas* : Naturel Assainissement
- ◆ le *Secteur Ne* : Naturel Ecart
- ◆ le *Secteur Nl* : Naturel Loisirs
- ◆ le *Secteur Nt* : Naturel touristique

La partie Marais de la zone N est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du PLU en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 30

- Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol..... 31

- Article N 3 Accès et voirie
- Article N 4 Desserte par les réseaux
- Article N 5 Caractéristiques des terrains
- Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article N 9 Emprise au sol
- Article N 10 Hauteur des constructions
- Article N 11 Aspect extérieur
- Article N 12 Stationnement des véhicules
- Article N 13 Réglementation des espaces libres et des plantations - Protection des espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol 36

- Article N 14 Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur N*

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans les limites définies à l'article 10.

En secteur Nas

- Les constructions d'intérêt public indispensables aux unités de traitement des eaux usées possibles sur le site, (soumis à déclaration, autorisation...)
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux unités de traitement des eaux usées possibles sur le site (soumis à déclaration, autorisation...)

En secteur Ne et sous réserve de l'application de la règle de réciprocité (article L. 111-3 du Code Rural) aux abords des sièges d'exploitations agricoles

- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface initiale (surface de plancher) à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat, de tourisme ou d'activités agricoles,
- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans les limites de la surface hors œuvre nette initiale,
- Les constructions annexes à condition que leur surface n'excède pas 50 m² et ce par logement et qu'elles soient implantées à une distance jamais supérieure à 15 mètres du ou des bâtiments en place avant l'application du présent règlement,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Nl

- L'entretien, la restauration et le remplacement des équipements de loisirs en place (jeux pour enfants)

En secteur Nt

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d'hébergement en place avant l'application du présent règlement,
- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans les limites de la surface hors œuvre nette initiale.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Pour les espaces soumis au risque de submersion (cf plans de zonage)

Les prescriptions et recommandations suivantes doivent être prises en compte

- Déconseiller l'édification de clôtures pleines ou de plantations en plein et permettre d'installer des clôtures ajourées, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- Déconseiller la construction de caves et de sous-sols enterrés,
- Ne pas remblayer les terrains et ce afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et afin de préserver les champs d'expansion des crues,
- Ne pas stocker de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau.

- Édifier le niveau bas des constructions à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Implanter les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) à 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

En particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation individuelle :

Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées)
- b) des dispositifs assurant soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé)

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de St Urbain a été approuvé le 23 Janvier 2006. Chaque pétitionnaire peut se reporter à ce dossier avant d'engager l'étude de sol à la parcelle pour arrêter le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est préalablement soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

III – Électricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Dans les opérations groupées, la desserte interne sera impérativement en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre le respect des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

En particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation individuelle :

Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées)
- b) des dispositifs assurant soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou tertre d'infiltration) soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé)

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de St Urbain a été approuvé en Février 2006. Chaque pétitionnaire peut se reporter à ce dossier avant d'engager l'étude de sol à la parcelle pour arrêter le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur N

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteurs Nas, Ne et Nl

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur la parcelle ou sur des parcelles contiguës d'une même unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteurs N, Nas et Nl

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteur Ne

Les constructions sont implantées :

- en limite de parcelle,
- à une distance minimale de 3 mètres d'au moins une des limites si l'implantation en limite n'est pas possible.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est définie par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle.

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

En secteur N

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Ne

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 5 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par définition, les espaces classés en N sont inconstructibles. Les règles ci-après concernent essentiellement les secteurs Nas, Ne, Nl et Nt. Elles s'appliquent également à l'évolution du bâti en place.

De façon générale trois principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » conçue par le CAUE de la Vendée et éditée en 2006 avec l'appui du Conseil Général, apporte des éléments essentiels pour une réflexion architecturale et paysagère indispensable pour tout pétitionnaire que le projet soit limité ou important.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- La réalisation d'œils-de-bœuf en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Volets battants, persiennes, volets roulants doivent être adaptés à la maçonnerie et non l'inverse.
- Les impostes des portes de garage qu'elles soient fixes ou liées aux battants sont rectangulaires et non rondes façon hublot.

Couleurs des menuiseries

Il est conseillé :

- d'attribuer aux menuiseries une couleur plus soutenue que celle de l'enduit. Appliquée à de petites surfaces, elle dynamise la perception d'ensemble.
- d'intégrer la couleur des menuiseries PVC (surtout si elles sont blanches) dans la composition d'ensemble.

Toitures

- La pente de la toiture doit correspondre au matériau utilisé :
 - ***pente de 25 à 40 %*** pour la tuile tige de botte, remplaçable par des tuiles canal, romanes ou romane-canal, sauf sur le bâti de caractère historique,
 - ***pente de 70 à 100 %*** pour l'ardoise.Toutefois, lorsque le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, panneaux solaires, tuiles solaires...), des pourcentages différents pourront exceptionnellement être autorisés.
- La couleur du matériau de couverture doit s'inspirer des nuances des toitures proches.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits si la hauteur est supérieure à 3 mètres sauf s'ils constituent une continuité avec un bâti déjà en place.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause :
 - Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faitage.
 - Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Les enduits de couleur vive sont interdits. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.
- La mise en œuvre de bardages en bois est autorisée.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- La réalisation de couvertures en chaume en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée.

II - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc.).

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les mêmes contraintes sont à prendre en compte lors de l'implantation de constructions modulaires.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Les recommandations issues de la plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » sont données en Annexe 1.

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie par le 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme qui prévoit que doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

