

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nep, Nl)

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone naturelle (N) comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent les principales zones humides et boisées, les cours d'eau et leurs abords ;
- le secteur Nl, espace à vocation récréative et de loisirs de plein air ("coulée verte") devant conserver son caractère à dominante naturelle,
- le secteur Nep, correspondant au site destiné à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration).

## ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2 (pour les éoliennes de moins de 12 m)
- l'implantation d'antennes-relais.
  
- En secteur Nl, toute construction ou installation et tout aménagement qui ne seraient pas strictement liés et nécessaires aux activités récréatives et de loisirs de plein air pouvant être admises dans le secteur dans les conditions précisées à l'article 2,
  
- En secteur Nep, toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nep.

## ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous conditions :

### 2.1 En secteurs N et Nℓ :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, des installations et certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers destinés à l'accueil du public (sentiers piétonniers et/ou cyclables, aires de pique-nique, jardins collectifs...) à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement,
- les installations légères liées à l'accueil du public et à la vocation du site (postes d'observation du milieu naturel, panneaux d'information, sanitaires...), à l'exclusion de logement et de toute forme d'hébergement même temporaire et sous réserve que ces installations soient de faible emprise (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup> maximum) et aisément démontables ;
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques et des ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique,
- les affouillements et exhaussements de sols qui seraient liés et nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur (stroboscopiques, sonores...) et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

**2.2 En secteur Nℓ**, les affouillements et exhaussements de sols, strictement liés et nécessaires à l'aménagement de la "coulée verte" et aux activités récréatives et de loisirs de plein air,

### 2.3. En secteur Nep :

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, des installations et certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;

**Rappel** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

#### En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

#### Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 11* du présent règlement).

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu/A83 n'est pas réalisé), RD 937 et sur la future emprise du projet de liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **3.3. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)**

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau

---

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

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.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. Electricité, téléphone

---

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** En dehors des secteurs situés en agglomération, les constructions et installations admises à l'article N 2 devront respecter une marge de recul minimale de :
- . Future liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les constructions à usage d'habitation, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités,
  - . 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 n'est pas réalisé) et de la RD 937,
  - . 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (une fois le projet de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 réalisé) et de la RD 63,
  - . 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 6.2.** Des dispositions différentes sont admises :
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
  - pour les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.3.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.  
Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- 6.4.** Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route (toilettes publiques, bâtiments pour le personnel ou le matériel intervenant sur le réseau routier...) doivent respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Toute construction, lorsqu'elle ne s'implante pas sur les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2.** Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 Règles générales**

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

## 11.2 Règles spécifiques

---

**NOTA.** Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

### 11.2.1. TRAITEMENT DES ABORDS

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

### 11.2.2. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

#### a) Dispositions générales applicables en tout secteur

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### b) Types de clôtures admis :

- En secteur Nl, les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul définie à l'article 6 et en limite séparative, doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Elles peuvent être constituées de dispositifs à dominante végétale et devant de préférence une haie d'essences locales (cf. liste des essences en annexe 1).

Les clôtures grillagées ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres sont admises à condition d'être doublées d'une haie d'essences locales (cf. liste des essences en annexe 1).

- Sur les autres secteurs,

Le type et la hauteur des clôtures ne sont pas réglementés.

## ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

**ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.2. En secteur N<sub>1</sub>, le caractère à dominante naturelle du secteur doit être préservé.

Le choix des essences arbustives ou arborées sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé