

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

8.1 Zone naturelle (N)

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux 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 leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

Cette zone regroupe également quelques secteurs d'habitat diffus et comprend des espaces valorisés par l'activité agricole.

8.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Exploitation forestière		N	
Habitation	Logement		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Hébergement	N		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Restauration	N		
	Commerce de gros	N		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N		
	Hôtels		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Autres hébergements touristiques		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Cinéma	N		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N	Voir conditions énoncées pour la Zone N
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N		
	Salles d'art et de spectacles	N		
	Équipements sportifs	N		
	Lieux de culte	N		
	Autres équipements recevant du public	N		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	N		
	Entrepôt	N		
	Bureau	N		
	Centre de congrès et d'exposition	N		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	N		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

• Exploitation agricole et forestière

Pour la sous-destination agricole, sont interdites :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ;
- ✓ Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole (ex : unités de vente directe).

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

• Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

• Logement

L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :

- ✓ L'emprise au sol des extensions n'excède pas :
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m².
 - 40m² lorsque celle-ci est inférieure à 250 m².
- ✓ que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- ✓ que l'emprise au sol globale des annexes n'excède pas 50 m² à compter de l'approbation du PLUi ;
- ✓ que leur hauteur n'excède pas :
 - 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
 - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines existantes, régulièrement autorisées à la date d'approbation initiale du PLUi, qui peuvent être couvertes sous réserve :

- ✓ que la surface de plancher créée n'excède pas 50m².
- ✓ que l'emprise au sol créée soit strictement limitée aux plages ainsi qu'aux murs extérieurs.
- ✓ que la hauteur de la construction n'excède pas :
 - 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives ;
 - la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.
- ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLUi.

• **Artisanat et commerce de détail, Hôtels, Autres hébergement touristiques**

Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » sont uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique (cf. Chapitre 2 – Article 2.5).

Le changement de destination ainsi que les travaux et aménagements extérieurs y étant associés (aires de stationnement, cheminements, clôtures...) seront autorisés sous réserve :

- ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- ✓ Du respect des règles édictées dans le présent règlement concernant :
 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
 - Le stationnement.
 - Les équipements et réseaux.

■ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

8.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Sans objet.

- **Hauteur des constructions**

Pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'au faîtage ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions relevant de la destination « habitation » :

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- ✓ La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+C (rez-de-chaussée + comble).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

En limite avec les zones Urbaines et A Urbaniser, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture.

Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de teintes sombres est exigée.

Les aspects ondulés sont uniquement autorisés pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole et forestière » ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Pour les unités foncières recevant des habitations, une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.2 Secteur naturel touristique (Nt)

Le secteur Naturel à vocation touristique, noté Nt, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend plusieurs sites distincts :

- Le site du château de Martainville et son parc, à Martainville-Epreville ;
- Une partie du parc du château de Belmesnil à Saint-Denis-le-Thiboult ;
- Le site du parcours accrobranches à Préaux ;
- Le site d'hébergements touristiques dans un environnement boisé, situé Route de la Bellevue à Préaux ;
- Le site du jardin Plume, à Auzouville-sur-Ry.

8.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nt		
	Exploitation forestière	Nt		
Habitation	Logement	Nt		
	Hébergement	Nt		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nt		
	Restauration		Nt	
	Commerce de gros	Nt		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Nt	
	Hôtels		Nt	
	Autres hébergements touristiques		Nt	
	Cinéma	Nt		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nt		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Voir conditions énoncées pour le secteur Nt
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nt		
	Salles d'art et de spectacles	Nt		
	Équipements sportifs	Nt		
	Lieux de culte	Nt		
	Autres équipements recevant du public	Nt		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Nt		
	Entrepôt	Nt		
	Bureau	Nt		
	Centre de congrès et d'exposition	Nt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nt		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

• Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

• Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

8.2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 10% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique.

Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

• **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...).

Sauf incapacité technique justifiée, la végétation existante (espace boisé, haie, arbre) doit être maintenue.

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

8.3 Secteur naturel d'équipement (Ne)

Le secteur Naturel à vocation d'équipement public, noté Ne, constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il correspond au site du centre éducatif fermé, situé à Saint-Denis-le-Thiboult.

8.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Destinations et sous-destinations ainsi que leurs annexes ou extensions

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ne		
	Exploitation forestière	Ne		
Habitation	Logement	Ne		
	Hébergement		Ne	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ne		
	Restauration	Ne		
	Commerce de gros	Ne		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ne		
	Hôtels	Ne		
	Autres hébergements touristiques	Ne		
	Cinéma	Ne		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	Salles d'art et de spectacles	Ne		
	Équipements sportifs	Ne		
	Lieux de culte	Ne		
	Autres équipements recevant du public	Ne		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire	Industrie	Ne		
	Entrepôt	Ne		
	Bureau	Ne		
	Centre de congrès et d'exposition	Ne		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Ne		

■ Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau précédent précise les destinations et sous-destinations des constructions interdites.

De plus, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions, soit dans le chapitre suivant, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, sont interdites.

■ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à l'activité d'enseignement du centre éducatif ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve :

- ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution, transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

• Aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la mise en valeur de l'espace et à la fréquentation du public

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont notamment concernés :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- ✓ ...

• Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc).

■ Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

8.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

■ Volumétrie et implantation des constructions

• **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les ouvrages architecturaux et techniques indispensables de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) n'est pas réglementée.,

• **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions qui s'implantent avec un recul similaire à la construction principale qui jouxte la parcelle visée ;
- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants :

- ✓ pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ pour les constructions d'annexes non jointives, qui peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur ;
- ✓ pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes : dans ce cas, les annexes jointives et les extensions pourront également s'implanter dans l'alignement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité.

- **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Principes généraux**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

- **Façades**

Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont à privilégier.

Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, colombages...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

- **Toitures**

Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ pour les annexes et les extensions ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couvertes et les annexes non jointives de moins de 20 m² (abris de jardin,...).

- **Clôtures**

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

Les palissades béton (de type poteaux et plaques béton bruts sans traitement qualitatif), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m en limite d'emprise publique et en limite séparative. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, dans la limite de 30 cm. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les clôtures pleines sont interdites afin de ne pas faire obstacle aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Ces prescriptions de hauteur et d'aspect des clôtures ne s'appliquent pas :

- à la construction ou à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques,...) ;
- à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux,...) ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale de la construction, ni à la qualité urbaine des lieux.

Lorsqu'ils sont installés en toiture, les panneaux solaires doivent respecter le sens des pentes du toit et présenter une intégration soignée : alignés ou dans le rythme de la façade.

■ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être traités en matériaux perméables.

Une proportion minimale de 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

En limite avec les zones Naturelles et Agricoles non comprises dans un Espace Boisé Classé, un traitement végétal soigné doit être assuré pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive,...).

■ **Stationnement**

Cf. chapitre 3 du présent règlement.

8.3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

■ Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Voirie**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

■ Desserte par les réseaux publics

- **Eau potable**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux usées**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.

- **Autres réseaux**

Cf. chapitre 4 du présent règlement.