

Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers 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 ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs identifiant des espaces dont la vocation est particulière

- la **zone Np** identifie les secteurs concernés par le site Natura 2000 et ses abords immédiats. Elle fait l'objet d'une protection stricte
- la **zone Nh** identifie les hameaux et le bâti isolé des deux principales zones urbaines ; Elle comprend un **sous-secteur Nhc** où la constructibilité est autorisée de manière limitée en vue de « finaliser » l'urbanisation de ces secteurs ; Ces secteurs sont définis en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles.
- la **zone Ni** zone naturelle réservée aux activités de loisirs.
- La **zone Naom** correspondant au secteur d'équipements et d'installations pour la collecte et le traitement des déchets lié à l'installation implantée sur la commune de Château d'Olonne

Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans l'ensemble des zones N à l'exception de la zone Np :

Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

En zone Np :

Toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : -

Dans l'ensemble des zones N à l'exception de la zone Np:

1. les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics, structure d'accueil du public ...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de la prise en compte de la réglementation.
2. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de

reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.

3. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, nécessaire à une exploitation agricole, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou lié à la création de réserve incendie.

De plus et uniquement en zones Nh et Nhc

- Les aménagements, extensions (en neuf ou dans les bâtiments annexes existants) de constructions à usage de logements sous réserve :
 - que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine ;
- Les annexes liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 75 m². cette règle ne s'applique pas aux annexes créées par transformation de bâtiments existants
- Le changement d'affectation en vue de création de logements sous réserve :
 - ✓ Qu'il s'agisse de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre ou tufeau
 - ✓ Que ce changement respecte la réglementation en vigueur concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles et qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité
 - ✓ Que les travaux engagés visent à garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
 - ✓ Que l'assainissement soit réalisable
 - ✓ Que la surface minimale du bâtiment d'origine soit supérieure à 50 m²

De plus et uniquement en zone Nhc

Les constructions de logements sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement bâti

De plus et uniquement en zone NI

- *Les installations et constructions liées à l'aménagement, à la fréquentation des zones naturelles de loisirs. Les constructions de bâtiments autorisées dans ce cadre le sont dans la limite de trois bâtiments et d'une emprise au sol maximale de 30 m² par bâtiment.*
- *les constructions liés et nécessaires au fonctionnement des activités du centre équestre existant sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement. La création de logement ou d'hébergement y est interdit.*
- *Les constructions autorisées précédemment doivent faire l'objet d'une parfaite intégration dans leur environnement en veillant notamment à préserver le plus possible la maillage de végétation et en s'inscrivant par exemple dans le cadre de démarches environnementale type HQE*

De plus et uniquement en secteur Naom, sont autorisés :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets.

N 3 – ACCES ET VOIRIE :

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. La création de nouveaux accès sur les Routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
7. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe à proximité.

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.4 Défense incendie :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 Autres réseaux : Électricité – Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

N 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

1. Le long de la RD160, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 100 mètres de l'axe de la voie.
2. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
3. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
4. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

5. Le long des cours d'eau et étiers, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des berges.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
- Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 m,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère , ou 5,00m au faîtage.
- pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère , ou 4,50m au faîtage.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas d'extension concernant une construction existante (logement, annexe, ...) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions sans aggraver la situation existante.

Le changement d'affectation des constructions existantes ne respectant pas ses règles est autorisée ;

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives

N 8 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

En secteur Nhc, l'emprise au sol des terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après la date d'approbation du PLU est limitée à 20%

N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au logement tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur Naom et pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 Généralités

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation 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.* »

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construite en bois.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.2 Réhabilitation / restauration de bâti pierre

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

11.3 Clôtures

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
- 1,8m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2m pour les clôtures végétales

Composition

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- Les murs de plus de 1m de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Il est demandé un minimum de 2 places par logement.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

2. les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.
5. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.
6. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

De plus et uniquement en zones NI

Les constructions et installations devront être conçues de manière à préserver autant que possible le couvert végétal existant.

SECTION 2 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.