

ZONE N

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
N	Zones naturelles et forestières
Nj	Secteurs de la zone N à vocation de jardins familiaux ou parcs urbains
Nm	Secteurs de la zone N dédiés au développement du maraîchage
Np	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère ou d'une exposition aux risques

Préambule extrait du rapport de présentation : *La zone N correspond aux zones à dominante naturelle, englobant les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers, mais aussi les zones de respiration et de convivialité dans les centralités urbaines.*

La zone N comprend le secteur Nj, le secteur Nm et le secteur Np.

Le secteur Nj est un secteur naturel, souvent situé au cœur du tissu urbain, à vocation de jardins familiaux ou parcs urbains.

Le secteur Nm correspond à un secteur naturel à vocation de développement du maraîchage.

Le secteur Np vient protéger les milieux naturels les plus riches et les plus sensibles, préserver la ressource en eau (qu'elle soit superficielle ou souterraine) et tenir compte du risque inondation.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone N	Secteur Nj	Secteur Nm	Secteur Np
destinations	sous-destinations				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		X	X
	Exploitation forestière	X			X
Habitation	Logement	X	X		
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier				
	Hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public		X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone N uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination de nouveau siège d'exploitation agricole ou viticole.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...)
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Nj uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Nm uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles liées et nécessaires à **l'activité de maraîchage**.
- Les constructions ou installations susceptibles de **faire obstacle à l'écoulement des eaux** ou **restreindre le volume de stockage** de la crue.
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et L.111-28 du code de l'urbanisme.

Au sein du secteur Np uniquement :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article N 1, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination de nouveau siège d'exploitation agricole ou viticole.
- Les constructions ou installations susceptibles de **faire obstacle à l'écoulement des eaux** ou **restreindre le volume de stockage** de la crue.
- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole », si elles ne contribuent pas à la **gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel** (*exemple : pâturage*).
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.
- Les installations photovoltaïques.

ARTICLE N 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein de la zone N uniquement :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ... etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Au sein du secteur Nj uniquement :

Pour la destination « habitation » : seules les annexes à l'habitat à usage d'abri de jardin sont autorisées.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : seuls les constructions, installations ou aménagements liés à un projet de « nature en ville » ou de « création et/ou valorisation des parcs urbains » sont autorisés.

Au sein du secteur Nm uniquement :

Seules les constructions liées et nécessaires à l'activité de maraîchage (serres et abris de stockage) sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).

Au sein du secteur Np uniquement :

Pour la sous-destination « exploitation agricole » : seules les constructions liées et nécessaires à une activité agricole contribuant à la gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel sont autorisées (*exemple : pâturage*), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- De l'**intégration paysagère**

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en **stricte limite** séparative,
- ou en observant un **retrait de 2 mètres minimum** par rapport à la limite séparative.

4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Au sein de la zone N uniquement (hors secteurs Nj, Nm et Np) :

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

Sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, de risques justifiés (AZI ou PPRI par exemple), d'enclavement ou de mise aux normes, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées **en continuité des bâtiments agricoles existants**, s'il y en a (à titre indicatif, est entendu par continuité, un écart n'excédant pas 100m).

En revanche, si les bâtiments agricoles existants sont situés dans une zone à dominante d'habitat, l'implantation de nouveaux bâtiments peut être autorisée en discontinuité des bâtiments agricoles existants, de manière à ne pas créer de conflit d'usage, tout en veillant à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière **à usage de logements nouveaux** (lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière) devront être **implantées au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer **à moins de 50 m** des constructions agricoles, **aux points les plus proches des constructions.**

Pour la destination « habitation » :

Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitation devront être implantées à moins de 25 m de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone N et des secteurs associés (hors secteurs Nm) :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent. Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

Au sein de la zone N uniquement :**Pour la destination « exploitation agricole » :**

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

Au sein du secteur Np uniquement :**Pour la destination « exploitation agricole » :**

Les constructions agricoles permises sous conditions à l'article N3 sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement, ainsi qu'à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente– Pays du Cognac.

ARTICLE N 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.