

## ZONE NE

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.*

*L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.*

*La zone NE comprend deux secteurs :*

- le secteur **NEe**, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration, cimetières,...),
- le secteur **NEI**, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

#### 1.2.1 - Dans la zone NE et ses secteurs

##### 1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

##### 2. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;

##### 3. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :

- elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage du site,
- leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup>,
- elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;

##### 4. la réalisation de **pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

##### 5. les **affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

## 6. l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage,
- et
- qu'il est nécessaire à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

### 1.2.2 - Dans la zone NE

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs ainsi que des équipements de loisirs de plein air**.

### 1.2.3 - Dans le secteur NEI

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air** ainsi que les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de l'accueil du public qui leur sont liés.

### 1.2.4 - Dans le secteur NEe

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUj).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

### 2.4.1 - Dans la zone NE, à l'exception des secteurs NEe et NEI

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 5% de la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Dans les secteurs NEe et NEI

L'emprise au sol\* maximale des nouvelles constructions et des extensions\* est limitée à 15 % de l'emprise au sol des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### **4.1 - L'insertion du projet dans son environnement**

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces à dominante naturelle.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### **4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction**

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### **4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale**

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.