

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR NI

La **zone N** correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vallons, les lisières et les espaces boisés. Elle comprend **un secteur NI** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées établi sur le terrain communal du Village, dans la continuité du parc du château de Bosgouët. Il a vocation à recevoir les manifestations locales de la commune et les équipements qui leurs sont associés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone N et du secteur NI, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 2.1.1** Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...
- 2.1.2** Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;
- 2.1.3** Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- 2.1.4** La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- 2.1.5** Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- 2.1.6** Les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

2.2 Dans la zone N à l'exception du secteur NI, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1** Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;
- 2.2.2** Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore...) sous réserve que :
- leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
 - la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
 - au maximum trois côtés de la construction soient clos,
 - le bois soit employé comme matériau de construction.

2.3 Dans le secteur NI seulement, sont également admises les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2.4 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des béttoires, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.

2.5 Dans le secteur situé aux abords du fossé communal, les constructions et installations sont subordonnées à la prise en compte de la protection de la ressource en eau et du risque de ruissellement.

2.6 Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

2.7 Au sein des cours fruitières (Ssp) repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.

2.8 Autour des mares (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

Les accès* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Tout nouvel accès direct privatif sur la RD675 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions suivantes :

- En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération

L'évacuation des eaux usées et effluents d'origine agricole dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1 Disposition générales :

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur N, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la voie.
- Toutefois, dans le secteur NI, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

6.2 Dispositions particulières :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique.

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension d'une construction à usage d'habitation existante ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux* soit R+C ou R+1+C pour les toitures présentant une pente ou R+1 pour les toitures terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faitage* ou à l'acrotère*.

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les extensions devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Pour les extensions vitrées, les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les tôles galvanisées, les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné