

REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Chapitre ZONE N

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi sur la commune quatre secteurs naturels ont été définis :

- le secteur Np, qui recouvre les vallées de la Taute, de la Vanloue et de la Bretonnière,
- le secteur NPf qui concerne les terrains à l'intérieur des périmètres provisoires de protection du forage « Les Douceries »,
- le secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,
- le secteur Na, espace naturel correspondant aux petites zones d'habitat hors du bourg,
- le secteur NL, correspondant à un espace naturel aménagé situé en limite communale avec Saint-Martin-d'Aubigny et la zone de loisirs des Sarcelles.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations, hormis celles précisées à l'article N-2.

En zone inondable (à l'intérieur du secteur Np et NL) :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (ex : station d'épuration), et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif (notamment les installations et constructions nécessaires au traitement des eaux usées sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité).

En secteur Np (à l'exception de la zone inondable) :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion des espaces, à leur mise en valeur à des fins touristiques ou de loisirs.

En secteur Np (y compris en zone inondable) :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des dispositifs de traitement d'eaux usées (stations d'épurations, lagunages ou tout autre dispositif...).

En secteur Npf :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteurs Na et Nh :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans ces secteurs,
- La création de bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être liés à une activité existante et de ne pas augmenter les nuisances,

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Les constructions d'annexes accolées ou non à la construction principale.
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural.

De plus, en secteur Nh :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

En secteur NL (hors zone inondable) :

Les constructions et aménagements liés à la valorisation touristique du site sous réserve d'être liés à l'activité du Petit Train des Marais et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

En secteur NL (en zone inondable) :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (ex : station d'épuration), et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

En secteur Nh, pour le « Hameau du Boscq », le branchement des constructions futures sur une installation d'épuration agricole existante à proximité est autorisé*.

En secteur Nh, pour les hameaux « Les Blots » et « L'Aumont Malas », le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire dès lors que celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**art. L1331-1-1 du code de la santé publique créé par la loi du 30 déc.2006*

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'annexes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle.

En secteur Na et Nh :

- Pour les constructions existantes d'une S.H.O.N.⁶ inférieure à 50m², les extensions pourront représenter le doublement de la S.H.O.N. de la construction existante (à la date de l'approbation du présent P.L.U.) ;
- Pour les constructions existantes d'une S.H.O.N. supérieure ou égale à 50m², les extensions ne devront pas dépasser 40% de la S.H.O.N. de la construction existante (à la date de l'approbation du présent P.L.U.).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas 11 mètres au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leurs 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.

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 60cm.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

→ Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures.

Toitures :

La toiture principale sera composée de deux versants de même pente appuyés sur le même faitage et pourra comprendre une ou deux croupes. La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, la tuile traditionnelle, le chaume ou tout matériau présentant un aspect identique. Le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence à la dominante de ceux des constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarnes) et doivent se limiter à un rôle d'éclairage des combles.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la teinte rappelle les couleurs de la terre (matériau de construction de nombreuses maisons sur la commune) : déclinaison de teinte ocre jaune à ocre rouge, ocre gris ou ocre brun. Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions traditionnelles (localement), tant en ce qui concerne la matière du parement que le rythme des percements. Les percements visibles sur rue auront une proportion plus haute que large.

Les vérandas, auvents ou sas sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Annexes et appentis :

Ils présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,20 m de haut au dessus du sol non cachés par une haie vive.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à la périphérie de la parcelle doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.