

CHAPITRE XII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N se compose :

- *d'une zone N générale recouvrant notamment les sites archéologiques de degré 2, les espaces naturels sensibles (proximité des cours d'eau, de boisements autour du bourg).*
- *d'un secteur Nt regroupant les espaces affectés aux différentes activités légères liées aux loisirs et ne nécessitant que des constructions légères (dans le bois de Plédran et les jardins familiaux des Coteaux).*

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature sauf celles liées à l'activité forestière et celles admises sous condition à l'article N2.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

En outre, dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages...à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La réhabilitation des constructions existantes sous réserves cumulatives :
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site,
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;

- . de ne pas compromettre le caractère architectural originel et la qualité urbaine et paysagère du site,
- . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole sous réserves cumulatives :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes détachées des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole (non compris les piscines non couvertes) sous réserves cumulatives :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - . de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.
- Les piscines non couvertes à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol ;
 - . de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Les abris à animaux à condition :
 - . D'être inférieur à 30 m² d'emprise au sol ;
 - . De ne pas être situés sur une unité foncière occupée par un bâtiment d'habitation existant ;
 - . D'une bonne intégration dans le site ;
 - . De ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles.

Dans le secteur Nt :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et de structures légères :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de

refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- les terrains cultivés (du type jardins familiaux) ainsi que les constructions et installations qui leur sont strictement liées et nécessaires (abris).

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En outre, dans les périmètres de protection du captage de Magenta sur L'Urne :

Les constructions sont soumises aux dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au règlement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE N4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

ASSAINISSEMENT

Les prescriptions des schémas d'assainissement seront respectées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - o en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques d'1 mètre minimum.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'effectuer dans la continuité de la construction existante.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait de 1 mètre.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

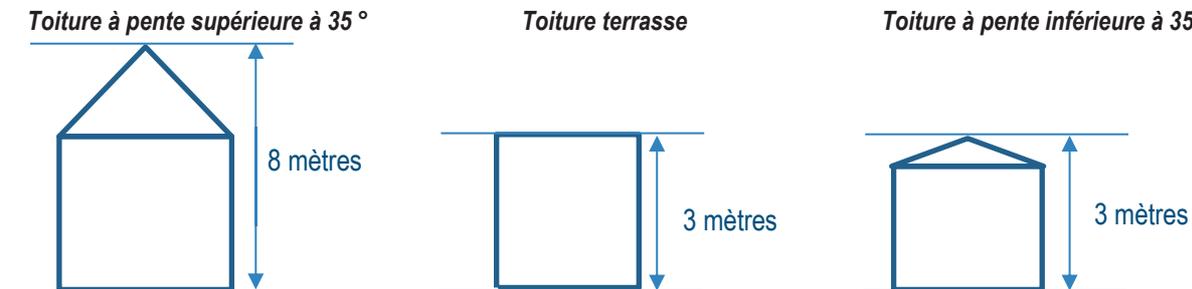
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation forestière : 14 mètres,

- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole :
 - o 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure à 35°
 - o 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.



La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 4,5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis et urbains identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement

Pour assurer la protection des éléments bâti et urbains repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux

d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti.

2 - CLOTURES

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Autour des parcelles destinées à l'habitation

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les portails s'intégreront dans la constitution de la clôture notamment en termes de hauteur ou d'aspect.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des voies et des espaces publics :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

Les clôtures seront constituées soit par :

- un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.
- Un dispositif plein d'1,50 mètre de hauteur maximum composé de matériaux naturels ou ayant l'aspect (bois, pierre, ardoise...).
- Un dispositif à claire-voie.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux grillagés de couleur foncée ;
- Soit des parois ou dispositifs à claire voie.

Autour des parcelles non destinées à l'habitation :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ENERGETIQUES ET

Non réglementé

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé