

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N délimite :

- les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur qualité de site, de paysage, de leur richesse écologique .Cette zone est entretenue par l'activité agricole.

A l'intérieur de la zone N, ont été délimités partiellement quatre secteurs :

- le secteur Nh délimite la zone naturelle construite,
- le secteur Nj délimite la zone naturelle d'activités de jardin,
- le secteur Nl délimite la zone naturelle d'activités sportives et de loisirs (zone PIERRE CONSTANT, zone du pont de ROZE, zone sportive du bourg, les sentiers et chemins piétonniers dans les îles),
- le secteur Nm délimite la réserve foncière pour permettre la réalisation d'un cimetière paysager.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations à l'exception :
 - de l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée, sans création de logement nouveau, des constructions existantes en secteur Nh,
 - des installations liées à l'activité de jardinage et d'entretien de l'espace en secteur Nj,
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone sportive du bourg du secteur Nl,
 - des installations nécessaires au fonctionnement de la zone de ROZE et de la zone PIERRE CONSTANT en secteur Nl,
 - travaux nécessaires à l'aménagement des routes et chemins piétons dans les îles en secteur Nl
 - des installations techniques liées à la réalisation du cimetière paysager en secteur Nm,
 - des affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone si la topographie l'exige, ou travaux et ouvrages d'infrastructures d'hydraulique.
 - des constructions et installations mentionnées à l'article N2,
- le stationnement des caravanes et mobil homes quelque en soit la durée,
- le défrichement des espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- Les constructions d'abris à bestiaux en zone N, d'une emprise de 100m² maximum à raison d'un abri pour 50 ha par exploitation agricole, avec un abri minimum par exploitation agricole. Ces abris devront être implanté à une distance minimum de 100m de toute construction à usage d'habitation, et seront soumis à autorisation communale.
- Les abreuvoirs et mares pour le bétail.
- Sont soumis à autorisation communale, les coupes et abattages d'arbres:

- -pour les espaces boisés classés selon les modalités définis par les dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme,
- -pour les espaces boisés répertoriés en application des dispositions de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.
- En secteur Nh les annexes aux constructions existantes sont autorisées à conditions d'être situées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- En secteur NJ les installations ne sont autorisées qu'en dehors du site Natura 2000.
- En secteur NI, dans la zone de ROZE, les installations ne sont autorisées que si elles ont un caractère réversible et limité, ne portant pas d'effets notables sur le site Natura 2000
- La protection du petit patrimoine identifié dans l'annexe 5.7 devra être assuré lors des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et tout autre opération de construction et d'aménagement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions d'accès des terrains et des constructions à la voirie publique ou privée commune doivent correspondre à l'utilisation des lieux, et aux meilleures conditions de sécurité possible.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur. Il devra être conçu pour pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, marais ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sauf autorisation spéciale ou convention, les eaux usées industrielles (process) ne doivent pas être raccordées au réseau public de collecte des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

En secteur Nh, Nj, Nl, Nm

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les écoulements existants répertoriés au plan de zonage seront maintenus ou rétabli après modification. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 1 000 m², le débit de rejet des eaux pluviales ne pourra être supérieur à celui existant avant aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Réseaux souples

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**En secteur Nh :**

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- à 5m minimum par rapport à l'alignement des voies, sans pouvoir être inférieur à 10m par rapport à l'axe.
- À 25 m minimum de l'axe de la RD 50 dans les zones urbanisées.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions voisines existantes de qualité de bâti reconnue,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet intéresse un équipement public,

En secteur Nj :

Toute installation devra être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la piste cyclable.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Nh :

Les constructions principales à l'exception des bâtiments d'intérêt collectifs, doivent être édifiés dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul minimum défini à l'article N6.

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3m,
- soit à une distance minimale de 3m par rapport à chacune des limites.

L'implantation en ordre discontinu sera privilégiée.

Les constructions, autres que celles à usage d'habitation, dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3mètres à l'égout, peuvent être implantées en limite de propriété.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder l'emprise suivante par rapport à la superficie de terrain :

- emprise au sol maximale : 30%
- pour les petites parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol maximale sera de 40%.
- La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnements imperméables) ne pourra excéder 60% de la surface totale de la parcelle, à l'exclusion des zones non aedificandi.

Le coefficient ne s'applique pas pour la construction d'équipement collectif.

En secteur Nj :

L'ensemble des installations, liées aux activités autorisées, ne pourra excéder une superficie de 20 m² au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh et Nj :

La hauteur des annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue en général : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes (enduits, peintures). Les abris métalliques sont interdits.

En zone N

Abris à bestiaux

Ils doivent être réalisés en bois, couverts en bac acier couleur ardoise, clisses de bois ou en roseaux et bardés de bois ou de roseaux sur trois faces (façade la plus basse). Ils doivent avoir une toiture à une seule pente.

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévus.
- Les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...)

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle.

Les toitures en chaume peuvent être autorisées avec une pente de 50° minimum.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à l'exception de celles en chaume.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article N6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.50mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois, ou P.V.C., le tout n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- un mur de 1,20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 mètre. Les plaques béton de plus de 0,30 mètre de hauteur sont interdites.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) et éventuellement doublées par un grillage .

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier

Pour les propriétés situées en angle de voies, et en virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0,80m afin d'assurer la visibilité, et pour raison de sécurité.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à la réserve Pierre CONSTANT.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc ..., sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles N3 et N13