

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NP

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone NP couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NP comprend 3 sous-secteurs :

- La **zone NPa** destinée à assurer une protection stricte des espaces naturels les plus remarquables du territoire
- La **zone NPb** destinée à assurer une protection adaptée des espaces paysagers remarquables du territoire. Cette zone peut intégrer du bâti non agricole,
- la **zone NPbe** destinée à couvrir l'ancien site minier de Montebelleux au sein duquel toute aménagement ou construction est interdit
- La **zone NPL** destinée à couvrir les espaces naturels de loisirs du territoire sur lesquels ne sont autorisés que les aménagements et équipements publics.

■ Objectif recherché

Maintenir et préserver strictement ces espaces naturels contre toute utilisation susceptible d'en remettre en cause le caractère.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE NP 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa2 sont interdites.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NPbe :

Toute construction, travaux, aménagement ou installation sont interdits à l'exception de ceux destinés à assurer la sauvegarde du patrimoine minier existant.

ARTICLE NP 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

Sur l'ensemble de la zone NP et de ses sous-secteurs NPa, NPb et NPL :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) dès lors qu'il est justifié qu'ils ne peuvent trouver place hors de la zone,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées et nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou à l'activité agricole

Sur l'ensemble de la zone NPb exclusivement :

- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, gîtes...), ainsi que leur extension équivalente au maximum à 50% de l'emprise au sol existante.
Le changement de destination des constructions notamment anciennement agricoles sera possible à condition que :
 - le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
 - le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),
Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter

une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

- soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 50m² (hors piscine) d'emprise au sol pour l'unité foncière dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole,
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.
- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Sur l'ensemble de la zone NPL exclusivement :

- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- les constructions légères en lien avec la fréquentation de la zone (kiosque, sanitaires...)

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NP 3 ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir notamment dans le cas de bâtiments destinés à recevoir du public ou des livraisons.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 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.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NP 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NP 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE NP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardins et abris pour animaux est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non jointives à l'habitation (y compris piscine couverte) est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NP 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Le choix des couleurs apparentes devra permettre d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager en s'inspirant notamment des teintes en usage au niveau local.

Tout en évitant les couleurs trop vives, l'utilisation de teintes plus soutenues pourra être autorisée pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architectural de la construction.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NP 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NP 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales adaptées à la nature du sol.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable. Cette suppression pourra être subordonnée à une obligation de plantations d'un linéaire de haies équivalents constituées d'essences locales adaptés à la nature du sol.

13.3 – Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, tout projet de construction, affouillement ou exhaussement du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général dès lors qu'il aura été justifié qu'aucune autre solution viable ne peut être mise en place en-dehors d'une zone humide. Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Couesnon devront être mises en place.

Section III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

