

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée :

- le secteur NPa qui correspond à la vallée du Couesnon et aux coteaux la surplombant, aux vallées du Moulinet, du Rinan et de Mont Bulin, à préserver pour des raisons paysagères,
- le secteur Na, regroupant l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole,
- le secteur Nc, dans lequel sont seules autorisées les activités de stockages liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière située sur Vieux-Vy-sur-Couesnon.

La zone inondable du Couesnon est indiquée par un figuré.

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

En secteur Nc, toutes constructions, installations ou occupations du sol autres que celles définies à l'article N-2.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'aménagement et l'installation de structures liées aux sports mécaniques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole et industrielle.

De plus, en secteur NPa :

- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les garages collectifs de caravanes.

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

En secteur Nc :

- Les activités de stockage, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière située sur la commune voisine, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral d'exploitation datant de 2003,

En secteur NPa :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'entretien ou à la gestion du site, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² par unité foncière,
- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

En secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension de bâtiments à caractère artisanal ou commercial sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et aux paysages,

- L'extension¹², la restauration et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la construction se situe à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité,

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 :

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises pour conserver un alignement de fait et pour les extensions des habitations existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer la distance existante par rapport à la voie.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹² Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

Des implantations différentes seront admises :

- pour maintenir une haie, une clôture, un talus,
- pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.¹³ de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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 "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.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

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.

¹³ S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

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

Non réglementé.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.