

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NI peut accueillir des activités de loisirs, de sports de plein air et d'hébergement léger dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle comprend 3 secteurs distincts :

1NI de confortation des activités d'animation de LA LANDE

2NI d'implantation de structures d'hébergement léger liées aux activités de LA LANDE

3NI de loisirs et d'hébergement de plein air à LA PERRIERE

Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N^o 2,

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique.

Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article NI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (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 aires de jeux et de sports de plein air ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

La réalisation de systèmes autonomes pour l'assainissement du secteur.

En secteur 1NI:

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant les activités pédagogiques ou de spectacles à condition qu'elle s'effectue dans des locaux accolés au bâtiment principal existant.

Et sous forme de dépendances détachées de la construction existante :

-La création de locaux de stockage sans fondation.

-La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

-L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'une activité équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi qu'en complément, une construction permettant d'assurer l'accueil du public (vestiaires, club house) à l'exception de locaux d'hébergement.

En secteur 2NI:

L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées de type « yourtes ».

En secteur 3NI:

L'implantation d'un maximum de 6 habitations légères de loisirs dans un environnement boisé comportant des bâtiments communs d'accueil et d'exploitation au sol et des cabanes dans les arbres.

Article NI 3 - Voirie et accès

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

En secteur 3NI:

L'accès à la RD 112 s'effectuera par l'intermédiaire du chemin rural 102

Article NI 4 - Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau**

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

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Électricité

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Article NI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article NI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'hébergement et les systèmes autonomes d'assainissement doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur.

Article NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article NI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article NI 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

Article NI 10 - Hauteur maximale des constructions**En secteur 1NI:**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale de la dépendance admise pour l'accueil du public ne peut excéder 5.00 m au faîtage ou au point le plus haut.

La hauteur des autres constructions destinées au stockage et à l'abri des animaux n'est pas limitée.

En secteur 3NI:

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 5.00 m au faîtage ou au point le plus haut. Pour les constructions qui ne sont pas posées sur le sol naturel, la référence de la hauteur est mesurée à partir de la face extérieure du plancher jusqu'au point le plus haut de la construction.

Article NI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NI2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article NI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article NI 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations (haies, talus) figurant comme élément du paysage ont été identifiées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Article NI 14 - Coefficient du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.