

- TITRE V -

Dispositions applicables aux zones naturelles

"N"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

CARACTERE DES ZONES N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

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

Elles comprennent :

- un secteur Nc correspondant à deux édifices remarquables à protéger : le château de Buffières et son domaine ainsi que le Manoir de la Retraite.
- un secteur Nh pour la préservation et la restauration de marais et zones humides
- un secteur Np correspondant aux périmètres de protection de captages
- un secteur Nbe correspondant à des écarts d'urbanisation où ne sont admises que l'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

Sont repérés au plan de zonage par une ★ des bâtiments ou des éléments naturels (site de Crollière) de caractère remarquable qui doivent être conservés.

Les secteurs Nc et Nbe sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 2 est interdit et en particulier :

1. En secteur Np :

Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau. En particulier, toute nouvelle construction y est interdite.

D'une manière plus générale, sont interdites l'ensemble des utilisations et installations listées dans le rapport hydrogéologique (joint en annexe).

2. En secteur Nh :

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

3. La démolition totale des immeubles repérés par une ★ est interdite.

En ce qui concerne le Château de Buffières, l'étoile identifie le château, les écuries et le pigeonnier.

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**1.1 Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et travaux d'infrastructures.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.

1.2 En secteur Nc : sont seuls autorisés :

Pour le Château de Buffières :

les réhabilitations, le changement de destination des constructions, les extensions et nouvelles constructions liées à la fonction actuelle du site sous réserve de préserver l'intégrité de l'ensemble.

Pour le Manoir de la Retraite :

- la restauration dans le volume du Manoir
- l'aménagement de l'annexe existante dans son volume
- la réutilisation des bâtiments industriels, sous réserve de préserver et mettre en valeur les abords du Manoir et le caractère paysager du site (abords du cours d'eau...)

1.3 En secteur Nbe, sont seuls autorisés :

- Les restaurations dans le volume des habitations existantes
- L'amélioration des habitations existantes et leur extension mesurée dans la limite de 200 m² de SHON.
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; les annexes isolées seront au nombre maximum de 2 et de 10 m² de surface au sol.

1.4 En ce qui concerne les constructions identifiées par une ★, la démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.**1.5 En secteurs Nc et Nbe, les démolitions sont soumises au permis de démolir.**

2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :

- 2.1 avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage.
- 2.2 conduire à la destruction d'espaces boisés, réserve faite pour la création de servitudes d'entretien des berges.
- 2.3 présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

ARTICLES N 3 à N 10

Les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

En secteur Nc :

Les restaurations devront préserver les caractéristiques architecturales et l'intégrité du Domaine des Buffières et du Manoir de la Retraite

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les conditions de l'occupation du sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.