

Dispositions applicables à la zone Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques.

Elle englobe une superficie d'environ 5 hectares et correspond aux terrains du camping.

Cette zone est à vocation touristique.

Le règlement de la zone vise à prendre en compte l'activité existante du camping ainsi que son développement.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont. Le secteur concerné est indiqué 'i'.

Article Nt.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

Article Nt.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les infrastructures légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
- une construction à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - qu'elle soit affectée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site,
 - que la S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) soit inférieure à 150 m²
- les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings, etc.),
- les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être comprise par unité entre 30m² et 50m²,
 - le toit doit être à 2 pentes.
- les aires de jeux et de loisirs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.

- la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- les creusements, les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes,

Article Nt.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, stationnement non compris, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Article Nt.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être

conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

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

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Pour les constructions à usage d'habitation, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains est de 2000m², sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au dans les meilleures conditions.

Article Nt.5 Superficie minimale des terrains constructibles

En raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, pour être constructible toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m², et permettre la mise en place de l'assainissement tel que définit par l'étude de sol réalisée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Article Nt.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nt.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nt.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nt.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article Nt.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de logement :

6m

- pour les annexes autorisées :

4 m

- pour les bâtiments techniques autorisés :

10 m

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article Nt.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois ou en verre ou en matériau translucide.

I Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit,

L'enduit des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés, sauf pour le bois qui sera de teinte naturelle ou lasurée.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, t en favorisant les teintes mates.

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale ou en verre ou en matériaux translucide.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin et les Habitations Légères de Loisirs où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique :

- * le toit doit être à 2 pentes

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les murs de clôtures seront édifiés en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un grillage métallique rigide doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisses, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Article Nt.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Article Nt.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article Nt.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.