



MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N strict

Caractère du secteur :

Le **secteur N strict** recouvre les milieux naturels, les sites et les paysages remarquablement bien préservés de la commune.

Il comprend également l'essentiel des zones humides recensées dans le cadre des SAGEs Vie et Jaunay & Auzance Vertonne.

Les constructions sont en nombre limité.

Vocation du secteur :

En vue de protéger la qualité des sites, des paysages et l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

Le secteur N strict comprend un **sous secteur NL** dans lequel des aménagements et des constructions légères de loisirs sont autorisés (vallons dans le bourg dont celui de Cognac, base de loisirs du Lac du Jaunay au Nord Est du territoire, ...)

Le secteur N strict comprend également un **sous secteur NLc** dans lequel les constructions et installations liées à l'accueil des camping cars sont autorisées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.

Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...),

à l'exception des cas prévus à l'article 9 des Dispositions Générales du présent Règlement.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Dans l'ensemble du secteur N :

- Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, balisage ...) ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre en vue de les intégrer dans le paysage, des plantations peuvent être exigées afin de créer un filtre visuel ;
- Les travaux d'entretien et de maintenance du réseau hydrographique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements et des aménagements hydrauliques ;

Les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont soumis à l'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Les projets d'urbanisation situés dans la zone de dangers significatifs inhérentes aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression, doivent être soumis pour avis au gestionnaire, de même que tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage (application du décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

2.2 - Dans le sous secteur NL, sont admis en sus, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public (parking véhicules, aire d'informations, ...) soumises ou non à permis d'aménager, à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public (base nautique, parcours sportif, ... y compris parc animalier) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m² de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs ouverts au public, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs autorisés dans le secteur ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

2.3 - Dans le sous secteur NLc, sont admis en sus de l'article 2.1, dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent,
- ⇒ les installations, les travaux d'aménagement ne portent pas préjudice à une protection édictée en raison de la sensibilité des milieux naturels,
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation de loisirs du secteur ;
- Les aires de stationnement destinés à l'accueil des camping cars limitées à 30 emplacements et à condition de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères;
- Les sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de stationnement de camping cars autorisées ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires aux traitements des eaux (station d'épuration, lagunes d'assainissement, réservoirs, ...).

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur les routes départementales.

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Dans tous les cas, les eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

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

6.1 - Voies départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés dans les bandes de recul exprimées ci dessus, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

6.2 - Autres voies ouvertes à la circulation automobile

6.2.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

6.4 - Cours d'eau

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres en retrait des cours d'eau.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de quatre mètres en retrait de celle-ci.

7.2 - Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Un retrait minimum de 1,5 mètre doit être respecté par rapport aux haies et alignements d'arbres à préserver ou à créer ou lorsqu'un accompagnement végétal est projeté.

7.3 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Amélioration du confort sanitaire : les constructions destinées à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaire, salle de bains, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les installations et constructions autorisées doivent être composées en harmonie avec le site naturel environnant.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Clôtures

Les clôtures, lorsque celles-ci sont nécessaires, doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section. Les clôtures minérales sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings doivent être conçus de manière à éviter toute imperméabilisation du sol.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode

d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.4 - Protection des talus.

Les talus bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés avec leur végétation. Des percements d'emprise limitée peuvent être autorisés pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.