

TITRE V

LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

La zone N comprend également cinq sous-secteurs :

- la **zone Nn** couvrant le périmètre de la zone NATURA 2000 des Basses Vallées Angevines à protéger strictement de toute nouvelle construction.
- la **zone Nh** couvrant les secteurs de hameaux au sein desquels peuvent être envisagées de nouvelles constructions d'habitation dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles. Ces secteurs sont de taille et de capacité d'accueil limités.
- la **zone Nt** couvrant les secteurs naturels à vocation touristique (camping municipal, moulin de Pendu) en bordure de la Sarthe,
- la **zone Np** couvrant les ensembles bâtis et paysagers remarquables (propriété des Loges, propriété du château des Roches...),
- la **zone Nf** réservée pour les installations spécifiques telles que station d'épuration, réservoir d'eau...

Pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de la zone N est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques (manoir du Gennetay, logis de l'Asnerie...). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

Une partie de la zone N est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sarthe approuvé le 20 avril 2006 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

■ Objectif recherché

Maintenir le caractère paysager et écologique de ces espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Sont notamment interdits les nouveaux plans d'eau à usage de loisirs.

Dispositions particulières applicables aux secteurs inondables tels qu'identifiés sur les documents graphiques :

Sont interdits les remblaiements, exhaussements et affouillements ainsi que les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver le risque d'inondation.

ARTICLE N 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nn exclusivement :

- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :
 - l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs Nh, Nt, Np et Nf :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, antennes, pylônes, station de pompage...),
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, qu'elles aient été détruites après sinistre,

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement d'un service public ou d'un établissement d'intérêt collectif,
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir,

Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement :

- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :
 - l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - dans le cadre d'une habitation, un seul logement soit créé dans l'unité bâtie,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
 - dans le cadre d'une activité artisanale, elle ne porte pas atteinte aux lieux avoisinants et ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- Les constructions nécessaires à la fréquentation de la zone par le public (sanitaires, abri d'observation de la faune...) sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nh exclusivement :

- Les constructions neuves à usage d'habitation dès lors qu'elles respectent une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, à l'exception des logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles qui ne sont pas soumis à la règle de distance édictée ci-dessus,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :
 - l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - dans le cadre d'une habitation, un seul logement soit créé dans l'unité bâtie,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np exclusivement :

- L'extension, la restauration, l'aménagement et le changement de destination du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles (volumes, couleurs, matériaux...)

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt exclusivement :

- Les constructions d'hébergement de loisirs,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

- La construction en neuf, l'aménagement, la restauration ou le changement de destination de constructions ou installations nécessaires ou en lien avec un projet touristique ou en lien avec l'activité fluviale,
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nf exclusivement:

- Les installations d'infrastructure (station d'épuration ou de pompage, réservoir d'eau, etc.) ainsi que les constructions afférentes,

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable et pour tout bâtiment accueillant du public ou ne concernant pas qu'une seule famille.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 859),
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales,

6.2 Le retrait de 75 mètres de l'axe de la RD 859 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 859.

6.3 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, elles doivent respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à ces limites. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nh et Nt :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (constructions principales et secondaires) ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur maximale

Dispositions particulières applicables dans les secteurs N et Np :

Les extensions, les réfections ou changements de destination se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nh :

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 avec au maximum 5 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nt :

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 avec au maximum 7,5 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...).

La teinte des enduits (maçonnerie ou bois) doit être en harmonie avec le milieu environnant et faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

Les pignons et les façades doivent être confectionnés et de couleur homogènes aussi bien pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

11.3 Les toitures et couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, l'utilisation de l'ardoise est obligatoire.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de constructions

originellement couvertes en tuile, l'usage de la tuile peut être autorisé.
La teinte des matériaux de couverture devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- *pour les constructions à usage d'habitation*, il est exigé au moins une place de stationnement par logement (hors garage)
- *pour les hôtels, gîtes et restaurants*, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 2 places par gîte, 1 place pour 20 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- *pour les salles de spectacles ou de réunions*, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.
- *pour les autres constructions et installations*, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

13.2 Espaces boisés classés et éléments de paysage protégés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas réglementé.