

Titre V- Les zones naturelles

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
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend quatre sous-secteurs:

- Np, sous-secteur interdit au boisement.
- Nt, secteur à vocation touristique.
- Nv, secteur d'accueil temporaire des gens du voyage, correspondant à une aire de petits passages.
- Nf, secteur à vocation d'accueil des équipements liés et nécessaires à la station d'épuration.

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Sarthe s'appliquera sur les secteurs inondables.

Objectif recherché:

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage de prendre les dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux. (Ex : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au dessus de la côte des plus hautes eaux connues et/ou dispositif de coupure, etc....)

Sur les sites archéologiques :

Conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, le service régional de l'archéologie sera saisi préalablement à toute opération d'urbanisation concernant ces terrains .

SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article N 2.

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

Sont admis sous conditions particulières:

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur bonne intégration au site.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone et/ou par l'exploitation agricole des terrains.

L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée du bâti à usage d'habitation dans le respect des limites fixées à l'article 9.

L'aménagement, la remise en état et le changement de destination à usage d'habitation des anciens locaux agricoles ou autres, à condition que les travaux concourent à la valorisation du bâti, dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les annexes à l'habitation dans les limites d'un rayon de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants et de 50 m² d'emprise au sol.

Les abris de jardins, dans les limites d'une superficie de 20 m², et d'un abri par unité foncière bâtie.

Les clôtures telles que définies à l'article 11 alinéa 4. Elles sont soumises à déclaration de travaux.

La reconstruction des bâtiments détruits, à la suite d'un sinistre.

Disposition particulière applicable au secteur Np :

Sont admis sous condition particulière :

L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée du bâti à usage d'accueil du public dans le respect des limites fixées à l'article 9.

Disposition particulière applicable au secteur Nv :

Sont admis :
Le stationnement temporaire de caravanes.

Disposition particulière applicable au secteur Nf :

Sont autorisés:
Les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires au système d'assainissement collectif.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sont admises :
Les extensions et surélévation de constructions existantes à usage d'habitation , sous réserve de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les articles 682 & suivants du code Civil, ainsi que l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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.

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.

4.2- Eaux usées

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1000 m².

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

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

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

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, transformation, et extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général 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

Pour les extensions du bâti existant à usage d'habitation : elles ne devront pas excéder 40% de l'emprise au sol du bâtiment originel, et 50m² de superficie.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

Disposition particulière applicable au secteur Nt :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 - Les façades

Sont interdits en parement extérieur, l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les constructions en bois sont autorisées à condition que ce matériau soit employé dans sa teinte naturelle ou peint dans des couleurs de façades traditionnelles (exemples : teinte beige, couleur sable...)

Il convient de ne pas employer des couleurs trop vives et de chercher à s'harmoniser avec les couleurs du bâti traditionnel.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être conforme au nuancier du Maine et Loire.

Les façades des constructions en extension du bâti principal, doivent présenter une unité d'aspect avec les façades de ce dernier.

11.3 - Les toitures et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse

Les matériaux de couverture des constructions en extension du bâti principal, doivent présenter une unité d'aspect avec ceux de ce dernier

Les vérandas et abris de jardins ne sont pas soumis à la règle principale édictée ci-dessus.

Pour les abris de jardins ou abris pour animaux: les matériaux métalliques brillants sont interdits

Les toitures doivent présenter une pente minimale de 40°.

Pour les volumes en extension du bâti principal, une pente plus faible pourra être admise.

Toute toiture innovante utilisant des matériaux produisant de l'énergie est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant elles devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres doivent être paysagers et entretenus.

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2 .

13.3 - Espaces boisés classés

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.

Disposition particulière applicable au secteur Np :

Les semis et plantations d'essences forestières à but d'exploitation sont interdits.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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