

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des secteurs de vallées humides ou soumis à des risques d'inondation.

A l'intérieur de cette zone N ont été délimités :

- un secteur NI correspondant aux installations sportives et de loisirs existants et à la réalisation d'équipements publics collectifs de loisirs ;
- un secteur Ne, correspondant à la station d'épuration.

La zone N compte plusieurs zones de saisines archéologiques repérées au plan de zonage par une trame graphique spécifique où des dispositions particulières s'appliquent.

La zone N comporte également des secteurs soumis au risque d'inondation, repérés à titre informatif au plan de zonage par une trame graphique spécifique, où des dispositions particulières s'appliquent. L'Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon est consultable en Mairie. Le bornage précis des limites connues ou évaluées peut être matérialisé sur le terrain par la Direction Départementale de l'Équipement.

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au service public ;
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole.

- L'extension des constructions à usage d'habitation (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à étendre. Ces extensions doivent s'effectuer dans le prolongement de la construction principale, sous réserve d'être situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.
- Les bâtiments annexes non accolés (garages, abris de jardin, ...) à condition d'être situés à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- Les abris pour animaux (dans la limite de 30 m² d'emprise au sol) sous réserve de respecter le règlement sanitaire départemental en vigueur.
- La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte n'excédant pas 150 m² à condition d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

En secteur NI :

- L'adaptation, l'extension, la réhabilitation et la reconstruction des installations sportives et de loisirs existantes
- La réalisation d'équipements publics, collectifs, de loisirs, culturels, sportifs, en construction neuve ou par changement de destination.

En secteur Ne :

- L'adaptation, l'extension, la réhabilitation et la reconstruction de la station d'épuration existante

En secteurs soumis au risque d'inondation repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- L'adaptation, l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P LU, la réhabilitation des constructions à usage d'habitation, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 mètres au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.
- La surélévation des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve que le niveau du rez - de chaussée soit supérieur de 0,50 mètres au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie, jointes en annexe du présent règlement.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, installations et bâtiments annexes non accolés doivent être implantées en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et des autres voies.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 10 m peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE N7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones.

Sur toute la longueur des limites de zones, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limites de zone à vocation d'habitat UA, UB et 2AU où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE N8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Elle est ramenée à 3 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

ARTICLE N9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne peut excéder 20 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne peut excéder 50 m².

L'emprise au sol maximale pour les piscines enterrées et / ou couvertes ne peut excéder 150 m².

ARTICLE N10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris pour animaux, garage et piscine est limitée à 4 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas la hauteur imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.

ARTICLE N11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties enduites doivent être de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, telle que mentionnée au nuancier du Maine-et-Loire (ton E1 à E9). Le blanc pur est toutefois à proscrire. Elles doivent être traitées en harmonie avec les rejointoiements de pierre et de préférence à finition brossée ou grattée.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Le blanc pur est à proscrire.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des bâtiments annexes non accolés de type garage doivent être composées d'une double pente.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation, des bâtiments annexes non accolés et des extensions sont l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériaux de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur s'harmonisent avec l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec le bâtiment.

Quand elles existent, elles doivent être constituées, suivant cet environnement :

- Soit d'un mur bahut ou muret de maçonnerie de pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière discrète vis à vis de la voie publique, leur implantation en façade étant interdite.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE N12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE N13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de reconstitution foncière, les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les constructions et installations, et aires de stockage en plein air, dont l'impact visuel porterait atteinte à l'environnement, doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur atteint le point le plus haut des constructions.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

ARTICLE N14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.