

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 :

- **le secteur Np**, zone naturelle destinée à couvrir la zone NATURA 2000 en vue d'une protection stricte,
- **le secteur Nb** où le patrimoine bâti et paysager doit faire l'objet d'une protection stricte.
- **le secteur Ne** où l'exploitation des carrières est autorisée.
- **le secteur Nh** qui couvre des zones déjà construites pouvant recevoir quelques constructions nouvelles, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers. Ce secteur est de taille et de capacités d'accueil limitées.
- **le secteur Ni** qui couvre les secteurs naturels réservés aux activités de loisirs

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *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 (château et dépendances de Cellières). 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 nul 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.*
- *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 et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article N2.

Dispositions particulières applicables au secteur Np :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature.

ARTICLE N 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dispositions applicables dans la zone N et ses sous-secteurs Nh, Nb, NI et Ne :**

- 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,

Dispositions complémentaires 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 en neuf n'excède pas 50 % 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 sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.
- 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,
 - 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 complémentaires 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-dits bâtiments agricoles pour lesquels la règle de distance édictée ci-dessus ne s'applique pas,
- 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 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 sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.
- 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
- 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, d'artisanat local 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,
- 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 et l'environnement.

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Nb exclusivement :

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

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur NI exclusivement :

- Les constructions liées à des activités de loisirs et leurs extensions sous réserve de leur intégration dans le site.

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Ne exclusivement:

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'exploitation et au développement des carrières.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np 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 en neuf n'excède pas 50 % 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 sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.
- 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,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...

3.2 Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de manière conforme aux nécessités de la desserte incendie et du ramassage des ordures ménagères.

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. En cas de double alimentation réseau public/puits privé, la protection du réseau d'adduction publique doit être assurée par la mise en place de dispositifs appropriés.

4.2 Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer pour des raisons techniques (éloignement du réseau, niveau de raccordement obligatoire, absence de réseau) ou si le pétitionnaire le souhaite et que la nature du sol le permet, les eaux pluviales pourront être résorbées ou retenues sur la parcelle.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie des terrains doit présenter les caractéristiques suffisantes pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge de recul minimum :

- 15 mètres de l'alignement des RD n°768 et n°770,
- 10 mètres de l'alignement des RD n°108 et n°308 et de l'alignement des voies communales,

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, les constructions 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 le secteur Nh, NI et Ne :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10. 1 Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (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 absolue

Dans la zone N, les secteurs Nh, NI et Ne :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

Dans le secteur Nb :

Des dérogations à la règle principale de 9 mètres au faîtage, pourront être adoptées, afin de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 - Dispositions générales**

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

11.2 - Les façades

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les bardages métalliques ou fibrociment ainsi que les parements en pierre éclatée posés en opus sont interdits.

11.3 - Les toitures et couvertures

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles devront présenter une pente comprise entre 37° et 45°.

La couverture doit être réalisée en ardoises naturelles ou en matériaux présentant la forme et la teinte de l'ardoise.

En Nb, le matériau de couverture pour les châteaux, demeures bourgeoises, et leurs annexes est l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités (carrières) et les équipements publics, des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

11.4 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est interdit.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

11.5 Installations de capteurs solaires et autres

Les installations réalisées en vue de la production ou d'économie d'énergie (capteurs solaires, par exemple) sont autorisées et doivent être intégrées à l'environnement.

11.6 Vérandas

La réalisation de vérandas visibles depuis la rue sera interdite.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles de pente et de matériaux de toiture mentionnées à l'article 11.3.

11.7 - Les clôtures

Les clôtures 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 ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Les aires d'évolution de chargement ou déchargement devront être aménagées à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé par une plantation de même nature.

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

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 règlementé.

