

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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 de 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 différents sous-secteurs :

- le **secteur Nh** destiné à recevoir des constructions dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers. Ce secteur est de taille et de capacité d'accueil limitées,

- le **secteur NL** indicé "i" ou non destiné à l'accueil d'espaces sportifs et de loisirs,

- le **secteur Nb** indicé "i" ou non qui couvre les secteurs paysagers en cœur de bourg à préserver de toute nouvelle construction ou nouvel aménagement susceptible d'en modifier l'aspect ou le caractère, ainsi que le domaine de Souvigné (château et parc),

- le **secteur Nfi** interdit à la plantation d'essences forestières en vue de leur production,

- le **secteur Nvi** couvrant les terrains réservés à l'accueil de courte durée des gens du voyage sur la commune.

- le **secteur N** indicé "i" (**Ni, NLi, Nfi, Nbi, Nvi**) qui regroupe les terrains naturels soumis aux risques d'inondation.

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable ("i"), les règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRI) Val du Louet et Confluence de la Maine et de la Loire approuvé le 9 décembre 2002 s'imposent au règlement du PLU.

Certains secteurs de la zone N et des secteurs Ni, Nfi et Nh sont soumis aux prescriptions instaurées par la ZPPAUP instituée sur la commune. Ces prescriptions et les plans s'y rapportant sont annexés au document.

■ Objectif recherché

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

NB : les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et au sous-secteur.

Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou le sous-secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

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.

ARTICLE N 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS**Dans la zone N et le secteur Nfi exclusivement :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les clôtures,
- Les constructions légères, de faible emprise et aisément démontables, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- La reconstruction sur la même emprise des constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été démolies après sinistre,
- L'aménagement, la remise en état, le changement de destination et l'extension des constructions à usage agricole ou d'habitations existantes dans la mesure où :
 - l'affectation nouvelle doit être l'habitation et ses annexes,
 - la surface après extension n'excède pas 1,4 fois la surface au sol originelle. L'extension ainsi créée ne doit toutefois pas permettre la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
 - la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - exceptionnellement, une autre destination peut être admise si elle est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement.
- 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 au sol n'est pas supérieure à 50 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nh exclusivement :

- Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, dans les parcelles non encore urbanisées ("dents creuses"), insérées dans la trame bâtie existante à condition qu'elles respectent une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction ou installation agricole en activité.
- Les clôtures,
- La reconstruction sur la même emprise des constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été démolies après sinistre,
- L'aménagement, la remise en état, le changement de destination et l'extension des constructions à usage agricole ou d'habitations existantes dans la mesure où :
 - l'affectation nouvelle doit être l'habitation et ses annexes,
 - l'extension créée ne doit pas permettre la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
 - la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - exceptionnellement, une autre destination peut être admise si elle est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- La réalisation d'annexes aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 50 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le secteur NL exclusivement :

- Les constructions directement liées aux activités sportives, de loisirs ou de plein air, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- La réfection et l'extension des constructions à usage d'activités sportives ou de loisirs dans la mesure où l'extension projetée est contiguë à la construction actuelle,
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site,
- Les aires de jeux,
- Les terrains de camping.

Dans le secteur Nb exclusivement :

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

Dans le secteur Nvi exclusivement :

- Les constructions nécessaires pour la desserte en eau et assainissement de la zone.

Dans l'ensemble des secteurs soumis aux risques d'inondations (Ni, Nbi, Nfi, NLi, Nvi) :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies ci-dessus pour chaque zone ou secteur sous réserve des prescriptions du PPRI Val du Louet et Confluence de la Maine et de la Loire.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le cas d'une double alimentation existante « réseau public/puits privé », la protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte (clapet anti-retour).

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

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif non collectif adapté au terrain, techniquement réalisable et conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau pluvial, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Sauf justifications particulières, une superficie minimale de 900m² est requise.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à 7 mètres au plus en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans la zone N et dans les secteurs NL et Nfi :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations peuvent être admises dans cette marge :

- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Le constructeur doit alors assurer un raccordement architectural satisfaisant avec les constructions existantes.
- des extensions légères et limitées d'un logement existant peuvent être admises en-deça de la limite de recul, si l'environnement le justifie (véranda, jardin d'hiver à l'exclusion des garages).

- lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- si la construction projetée s'appuie ou s'aligne sur une construction existante sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine afin de préserver les alignements bâtis,
- pour permettre une meilleure intégration des bâtiments et préserver les covisibilités.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit réserver par rapport aux limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que :

- la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
- toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, s'il existe en limite de parcelle un mitoyen en attente, il pourra être demandé que la construction projetée vienne recouvrir fidèlement ce mitoyen.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faitage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excèderait 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Il est rappelé que, dans certains secteurs de la zone N, tout projet de construction nouvelle, restauration ou transformation de bâtiment existant, ainsi que l'aménagement de leurs abords doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP (secteur ZB et ZBa) et doit être soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture). Les couleurs feront référence au nuancier du Maine-et-Loire.

Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 mètres.

En mitoyenneté, il convient d'encourager les haies d'essences locales accompagnées d'un grillage.

Les haies monospécifiques, les plaques béton et les clôtures constituées de matériaux nus destinés à être recouverts sont interdites.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques avec un minimum de 2 places par logement.

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

Dans le secteur Nb :

Sont uniquement autorisées les plantations d'essences de parc en cohérence avec la trame végétale existante.

Dans le secteur Nfi :

Les plantations d'essences forestières en vue de leur production sont interdites.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.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 la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.