

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Elle recouvre une superficie d'environ 190 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont. Le secteur concerné est indiqué 'i'.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur N : des terrains à protéger en raison de leur caractère naturel et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation

Le secteur Nb des secteurs permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriées sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, peuvent être autorisés :

- les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et dans la limite d'un logement par groupement de bâtiment,
- les creusements, affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,

- l'extension des constructions existantes la date d'approbation de la révision du PLU dans la limite de :
 - dans les zones N : 20% de la SHON existante
 - dans les zones Nh : 35% de la SON existante
- les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration,
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts,
- le changement d'affectation et la rénovation d'élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage pour des activités de type gîte rural, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur,
- les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation, à moins de 25m de la construction principale.
- les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 3,50m au faitage
 - le toit doit être à 2 pentes,
 - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
 - * de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
 - *de part leur couleur : le blanc est proscrit.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

Dans le secteur Nh, en plus des éléments ci-dessus, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

Les constructions individuelles à usage d'habitation, à raison d'une construction par unité foncière,

Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, stationnement non compris, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Dans le secteur N : les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

Dans le secteur Nh : les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Pour les constructions à usage d'habitation, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains est de 2000m², sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 2000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres). Cette superficie

est définie sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieure à 4 m.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m.

Les abris de jardin devront être à moins de 25m de la construction principale.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes autorisées :
 - 4m au faîtage
- pour les bâtiments techniques autorisés :
 - 8m au faîtage

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois, ou en verre ou en matériau translucide.

I Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit,

L'enduit des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, t en favorisant les teintes mates.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- * les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
 - de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
 - de part leur couleur : le blanc est proscrit.

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale ou en verre ou en matériaux translucide.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les abris de jardin :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
 - de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
 - de part leur couleur : le blanc est proscrit.

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les murs de clôtures seront édifiés en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,80m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisse, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les nouvelles clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Article N.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.