

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 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 différents sous-secteurs:

- **Le secteur Nb** où le patrimoine bâti et paysager doit faire l'objet d'une protection stricte, tout en permettant la réhabilitation dans le respect du caractère architectural et paysager environnant.

- **Le secteur Ni** 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) Vals de St Georges, Chalonnès et Montjean s'impose au règlement du PLU.

- **Le secteur NI** destiné à l'accueil d'espaces de loisirs.

- **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 capacités d'accueil limitées.

Certains secteurs des zones Nb, Ni et NI sont soumis aux prescriptions instaurées par la ZPPAUP instituées 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 aux sous secteurs. Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou l'un de ses secteurs, 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 DU SOL INETRDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article N2.

**Sont notamment interdits :**

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles de nuire à la qualité des paysages, du milieu naturel ou du site,
- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les constructions directement liées aux activités sportives ou de loisirs excepté dans le secteur NI,
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement n'excède pas deux mètres qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les panneaux publicitaires.

**ARTICLE N 2 LES OCCUPATIONS ET UTILSATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site :**

- Tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer
- Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne peuvent être localisés ailleurs pour des raisons techniques,
- Les équipements publics liés aux divers réseaux,
- Les clôtures,

- La réfection et la transformation d'une habitation existante et son extension, dans la limite de 30% de surface de plancher hors-œuvre nette existante, avec un maximum de 250m<sup>2</sup>.
- La réfection de constructions à usage de bureaux dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date de publication du P.L.U. et dans la mesure où l'extension projetée est contiguë à la construction actuelle.
- 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,
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.
- Le changement d'affectation de constructions existantes, dans la mesure où :
  - l'affectation nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'activité artisanale à vocation artistique, soit l'activité scolaire, sanitaire ou sociale, soit une activité de loisirs,
  - l'emprise au sol de la construction existante n'est pas inférieure à 40m<sup>2</sup>,
  - l'extension éventuelle ne dépasse pas 100m<sup>2</sup>,
  - les règles relatives aux exigences d'éloignement vis-à-vis de bâtiments agricoles en activité sont respectées (art. L. 111-3 Code rural)

#### **Dans le secteur Ni :**

- Les constructions légères liées aux activités sportives ou de loisirs (abri) sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- L'extension de constructions à usage d'activités sportives ou de loisirs dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date de publication du P.L.U. et dans la mesure où l'extension projetée est contiguë à la construction actuelle.

#### **Dans les secteurs Ni :**

Les occupations et utilisations du sol qui sont limitativement énumérées dans les dispositions des articles 2.1 et suivants du règlement du PPRI Vals de Saint-Georges, Chalonnès, Montjean.

#### **Dans les secteurs Nh :**

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, dans les parcelles non encore urbanisées (« dents creuses »), insérées dans la trame urbaine existante.

#### **Dans le secteur Nb :**

Les caractéristiques architecturales du bâti doivent être impérativement respectées (volumétrie, palette chromatique, matériaux...), dans toute extension ou restauration.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

Cet article concerne les secteurs Nh et NI.

**3.1 Accès**

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

**3.2 Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres, cette dernière disposition n'étant pas exigée pour les constructions nouvelles dépendant d'exploitations agricoles.

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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**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 lorsque celui-ci dessert le terrain.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

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).

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-

traitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation.

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

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques, si celui-ci existe.

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.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

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.

#### **4.4 Autres réseaux**

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

### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour tout type de construction nécessitant l'assainissement individuel et édifié isolément ou en opération de faible importance, le terrain d'assise devra permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome agréé.

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

Cet article concerne les secteurs Nh et Ni.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en observant une marge recul minimum :

- de 25 mètres de l'axe des routes départementales
- de 10 mètres de l'axe des voies communales.

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

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas soumise aux dispositions du présent article à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

#### **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 3 mètres par rapport à ces limites.

Ne sont pas soumises à cette marge de recul :

- la reconstruction des bâtiments annexes
- les extensions et/ou réhabilitations des bâtiments existants.

Cette distance peut également 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**

Les dispositions applicables sont celles du PPRI.

#### **ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que les relais hertzien, les antennes, pylônes...

##### **10.1 Définition de la hauteur**



La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

## 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

### Dans le secteur Nb :

La hauteur des extensions devra respecter la hauteur du bâti traditionnel qui lui est directement rattaché et ne pourra y être supérieure.

## ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement bâti et naturel.

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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Dans le secteur Nb :

Les châteaux, demeures bourgeoises et moulins, l'aspect, l'architecture, des bâtiments principaux et de leurs annexes doivent respecter le style et les matériaux traditionnels.

Afin de préserver les paysages naturels et de permettre une bonne insertion de constructions nouvelles dans l'environnement, le constructeur pourra se référer aux recommandations suivantes.

### 11.2 Les façades

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles claires et conformes au nuancier du Maine-et-Loire.

La couleur des matériaux de la construction principale et de ses annexes doit alterner entre le « sable » et le « gris ocre ».

L'utilisation du bois est autorisée lorsqu'elle est justifiée par le projet architectural ou d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Il est précisé que cela ne concerne que les maisons d'habitations.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est à proscrire.

La tôle galvanisée ondulée en bardage doit être peinte.

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

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont prosrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

#### **Dans le secteur Nh :**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

### **11.3 Les toitures et couvertures**

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Les matériaux de couverture des constructions nouvelles sont ceux traditionnellement utilisées dans le secteur, à savoir l'ardoise pour la Vallée de la Loire et de la Thau, la tuile demi-ronde pour la Vallée de l'Evre.

Les couvertures en métaux de toute nature sont à proscrire.

Toutefois, en cas de restauration, d'extension ou de constructions d'annexes, le matériau de couverture doit être celui du bâtiment d'origine.

### **11.4 Les capteurs solaires et vérandas**

La réalisation de vérandas et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si par leur situation, leur volume ou leur aspect, ils sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants.

### **11.5 Les clôtures**

Chaque projet de clôture devra être soumis à l'avis favorable du Maire.

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 mètres.
- Pour les enceintes de domaines **dans le secteur Nb**, la hauteur des murs n'est pas limitée et les murets peuvent être surmontés d'une grille.

- de grillages accompagnés d'une haie vive constituée d'essences feuillues variées
- d'une haie vive constituée d'essences feuillues variées

**Dans le secteur Nh :**

Les règles de l'article 11.6 de la zone UA s'applique.

Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades de constructions auxquelles elles se raccordent.

**Dans le secteur Ni :**

Les clôtures seront exclusivement constituées par des grillages ou haies vives constituées d'essences indigènes traditionnelles de la vallée de la Loire en Anjou.

## **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.

**Dans le secteur Nh :**

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

## **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**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du code de l'Urbanisme.

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

---

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.