TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone NP ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CARACTERE DU SECTEUR NP

Elle se caractérise par la présence :
- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions.

Le secteur NP couvre les zones inondables de la Sarthe.

Les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sarthe (pièce 6 B) annexé au PLU :

Elle comprend un secteur :

- « NS » : secteur destiné à permettre une évolution des différents équipements épuratoires de la commune.

Rappel :

La zone peut être concernée par des risques majeurs (retrait/gonflement des argiles, sismicité, inondation, …). Il convient donc de se référer en parallèle aux pièces annexes 6 B et 6D du PLU « Servitudes d'utilité publique » et « Risques ».

REGLES APPLICABLES AUX ZONES N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans **l'ensemble de la zone NP et des secteurs NS**, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone NP et des secteurs NS, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux activités agricoles, à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux.

- les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides identifiées au document graphique.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone NP

Les nouvelles **constructions* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

• Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** * à condition :

- d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

• Les **extensions** (en construction neuve ou par changement de destination) **des constructions existantes** ayant la sous-destination **logement**, sous réserve de :

- de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisable en plusieurs fois).

• Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,

- que l'ensemble des annexes (hors piscines) créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 50 m² d'emprise au sol. Pour les piscines non couvertes et couvertes l'emprise au sol ne pourra excéder 60 m².

Dans le secteur NS

Les nouvelles **constructions* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »* à condition :
  - d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone NP :

Sont admis dans **l'ensemble de la zone NP**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou lies aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destines à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NP – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes* des constructions* est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines).

L'emprise au sol des piscines (couvertes et non couvertes) est limitée à 60 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions ne peut être supérieure à celle de la construction à étendre.

Pour les autres constructions la hauteur n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NS

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 6 m à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère*.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement de la route départementale 768,
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes* des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à moins de 30 m de la construction d'habitation.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

4.1.3. Toitures

Non Réglementé

4.1.4. Clôtures

Non Réglementé

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- dans le périmètre des Monuments Historiques.
- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser, un accès (dans la limite de 10 m de large), le passage d'une voie ou d'un cheminement, pour réaliser un aménagement parcellaire.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

N- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
En application de l'article R1321-57 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, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.
Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.
En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.
L'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la règlementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

N– 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mbit/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.