

TITRE V

LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone N** couvre les secteurs 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.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- **la zone Np** destinée à couvrir les secteurs naturels sensibles du territoire communal à préserver de toute construction nouvelle susceptibles d'avoir un effet notable (vallée de la Loire, boisements au sud),
- **la zone Nb** couvrant les ensembles bâtis et paysagers remarquables et destiné à permettre la conservation de leurs caractéristiques architecturales et paysagères
- **le secteur Nt** destiné à couvrir les secteurs à vocation touristique (camping) et à permettre leur développement
- **le secteur Nl** destiné à couvrir les espaces à vocation sportive, de loisirs ou de plein air et à permettre leur aménagement ou adaptation aux besoins de la collectivité.
- **le secteur Ny** destiné à couvrir les secteurs naturels accueillant des activités économiques en vue de permettre leur adaptation et la promotion des produits locaux.
- **le secteur Ne** destiné à permettre la création d'un nouveau système d'assainissement collectif intercommunal et aux aménagements paysagers inhérents.

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

- *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 déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI « Val de l'Authion » approuvé le 29 novembre 2000 (révisé partiellement et approuvé le 26 mai 2006) s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *Une partie de la zone N est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). 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.

- *la zone U est entièrement soumise aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 3 septembre 2008.*
- *le risque « mouvement de terrain » tel qu'identifié par un contour particulier sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles, prescriptions et recommandations du PPR « Coteaux de Saumur » s'imposent au règlement du PLU*
- *la zone N est partiellement soumise au risque de feux de forêt. Dans ces secteurs, il convient de prendre les dispositions propres à garantir la sécurité des personnes et des biens notamment en termes de lutte contre l'incendie.*

■ 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 ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Dispositions particulières applicables dans la zone Np exclusivement :

- Les travaux de confortement sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel ou à la fréquentation du site par le public sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 15m², qu'ils soient réalisés en bois et qu'ils soient aisément démontables.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- L'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination et les travaux de confortement des ensembles troglodytiques et caves en vue d'un usage de loisirs, de tourisme ou d'activités culturelles sous réserve, pour les secteurs concernés, du respect des prescriptions du PPR « Coteau du Saumurois » et de celles de la ZPPAUP.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes sous réserve que leur aspect et implantation soient en cohérence avec le bâti existant et que leur emprise au sol n'excède pas 50m²,

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ny exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les travaux de confortement sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et liées à une activité artisanale ou commerciale mettant en avant les produits et spécificités locales,

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nl exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les aires de jeux,
- 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 existantes dans la mesure où elles sont en lien avec les activités sportives, de loisirs ou de plein air et où l'extension projetée est contigüe à la construction actuelle.
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations directement liées à une activité touristique.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ne exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'un système d'assainissement collectif intercommunal.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques d'un accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de la circulation, etc.

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières applicables dans les zones Ny et Ne exclusivement :

Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD n°947.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adapté.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération d'eau de pluie éventuellement créés doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et ceux de distribution destinée à la consommation humaine.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions sont édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction) en respectant un retrait minimal :

- de 15 mètres de l'alignement de la RD 947,
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

Le retrait défini 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.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait dudit alignement.

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 règlementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Np, NI, Nt et Ny exclusivement :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limitée à 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 Généralités**

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

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 maximale**Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb exclusivement :**

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

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Np, NI, Nt et Ny exclusivement :

La hauteur de toute nouvelle construction est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 constructions et leurs abords (jardins, clôtures...) sont soumis au respect des prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

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.

Les Espaces Boisés Classés mentionnés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants 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.

