

## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise les marais, y compris le site Natura 2000, ainsi que les espaces qui participent à leurs entités paysagères. Elle inclut également une partie du périmètre de protection rapproché envisagé pour le captage d'eau potable de « La Ragotterie ».

Elle comprend un secteur Ns correspondant aux châteaux du Roulet, de l'Herbaudière et de Mortagne-la-Jeune, ainsi qu'à leurs abords.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à protéger des milieux complexes et fragiles, ainsi que les paysages qui leurs sont attachés ;
- à préserver et pérenniser l'utilisation traditionnelle des marais ;
- à préserver la ressource en eau,
- à prévenir les risques d'inondations.

Elles visent également, dans le secteur Ns :

- à préserver et pérenniser le patrimoine bâti remarquable ;
- à permettre une extension limitée des autres bâtiments existants.

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE N 1 -

1. Sont interdites :
  - toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous,
  - toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité de la ressource en eau.
  
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdits tous les nouveaux bâtiments, l'extension des bâtiments existants, et les autres travaux sur les bâtiments existants susceptibles d'augmenter la vulnérabilité à ce risque.

## ARTICLE N 2 -

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis :
  - les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des marais (pâturage, expansion et rétention des eaux, ...) ;
  - les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article N 1 paragraphe 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute.
2. Dans le secteur Ns, sont également admis :
  - le changement de destination des bâtiments, ou ensembles de bâtiments, identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sous réserve que les modifications apportées :
    - . respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
    - . soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, à des gîtes ruraux, et/ou des chambres d'hôtes ;
  - les travaux sur les bâtiments existants non identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, y compris leurs extensions, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination ;
  - les constructions ne constituant pas des bâtiments sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du secteur.

## ARTICLE N 3 -

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## ARTICLE N 4 -

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

## 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

## 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

### ARTICLE N 5 -

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

### ARTICLE N 6 -

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait :

- d'au moins 75 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement de la route nationale 137 ;
- d'au moins 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

##### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPE

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie d'une unité foncière.

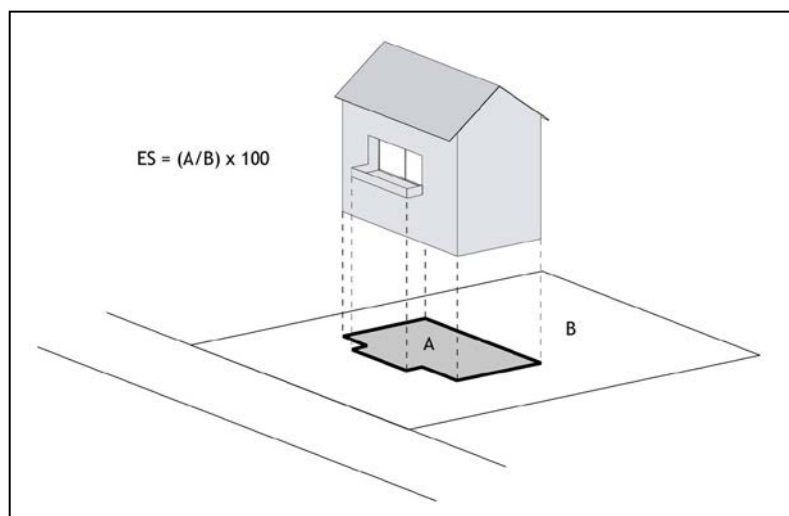
### 2. MODALITE D'APPLICATION

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport  $(A/B) \times 100$ .

A est la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel.

B est la superficie de l'unité foncière.

Exemple d'emprise au sol



**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPE**

Dans le secteur Ns, la hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage.

**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient.

Lors de la restauration ou de la réhabilitation de bâtiments anciens en pierre, les châssis seront posés à mi-mur ou au même nu que les châssis existants.

Les couvertures seront constituées soit de tuiles canal ou « tige de botte », soit de tuiles mécaniques romane ou romane canal de tonalité mélangée. Les couvertures en ardoises, en zinc, ou en tuiles mécaniques plates, peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des toitures établies dans ce matériau ou dans le cadre d'extensions de bâtiments dont les toitures sont déjà réalisés dans ce matériau.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures**

2.1.1. Lorsqu'une clôture est édifiée, cette clôture doit être constituée de haies vives doublées, ou non, d'un grillage.

2.1.2.A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (réalisation de pan coupé, ...).

**2.2. Réseaux téléphoniques**

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

**3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (Cf. Paragraphe 6 du Titre I Dispositions Générales)**

**ARTICLE N 12 -**

**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE  
RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

**ARTICLE N 13 -**

**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE  
RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE  
PLANTATIONS**

Dans le secteur Ns, les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.

**ARTICLE N 14 -**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.