

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

Sur la commune de Coron, la zone N correspond principalement aux vallées (abords des cours d'eau et coteaux pentus) ainsi qu'aux abords des édifices remarquables (moulin de la Noue Ronde, menhir et ruines du château des Hommes, château de la Roche).

Un *secteur N1* est créé au nord du bourg en vue d'y autoriser les aménagements légers à vocation de loisirs ou de détente.

Un *secteur Ns* est créé au droit de la station d'épuration afin d'y permettre son extension.

Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles.

Il est donc conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution encadrée du bâti existant y est autorisée (extension, changement de destination et construction d'annexes).

Les secteurs N1 et Ns ayant une vocation très spécifique, seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol en relation avec leur objet.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux différents secteurs spécifiques, ainsi qu'à la zone N générique sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages naturels,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - *pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée*, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
 - dans l'ensemble de la zone, de soumettre toute démolition de bâtiment à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,
- **Sont admises, dans le secteur N1, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...).
 - Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, buvette, vestiaire, parking, etc.).
 - Les aires de stationnement de véhicules liées à une construction ou installation autorisée dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- **Sont admises, dans le secteur Ns, les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (station d'épuration notamment).
- **Sont admises dans le reste de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture à condition de respecter les trois conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- L'extension d'un bâtiment existant présentant un intérêt patrimonial sous forme de changement de destination du solde du bâtiment à usage non lié à l'agriculture à condition qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La réalisation d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) par construction neuve ou changement de destination et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - la superficie des annexes projetées (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination de bâtiments existants de plus de 100 m² d'emprise au sol, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...),
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et d'être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation du pétitionnaire et au sein de la même unité foncière.
- Les plans d'eau d'agrément réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (notamment ne pas supprimer de parcelles agricoles épandables ou faisant partie d'un plan d'épandage) et d'être implantés au sein de la même unité foncière que l'habitation du pétitionnaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1 000 m² au sein de l'unité foncière.

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

Par rapport à la RD 960 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation,

- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ce recul est porté à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sa réfection, sa transformation et son extension peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Expression de la règle :

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout de toiture.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions et le changement de destination sont autorisés jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

En cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être autorisées, en particulier si elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou si elles correspondent à une innovation architecturale.

Toutefois, ces constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : façades enduites, couverture en tuile canal (l'ardoise et la tuile mécanique à emboîtement sont tolérées lorsque la pente de la toiture est supérieure à 30° et que le bâtiment réhabilité n'était pas couvert à l'origine en tuile canal), chaînages d'angles et encadrements de baies conservés en pierres ou briques apparentes, éléments de modénature tels que frontons, corniches, génoises, appui ou linteau sculptés conservés. Les percements nouveaux sont tolérés à condition de respecter l'ordonnement des façades ; les surélévations ne sont pas admises.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) ne doivent pas rester apparents.

Les enduits seront de finition sobre, sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

A défaut d'enduits, les moellons de schiste doivent faire l'objet d'une finition « à pierre vue ». Des pierres de taille (granit, tuffeau ou brique) peuvent agrémenter les façades en appareillage (chaînages d'angle, encadrements de baies, bandeaux, corniches).

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont autorisés pour toutes les constructions.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront être :

- soit teintés dans un ton rappelant celui du bois vieilli (gris brun) ;
- soit peints dans le ton des enduits traditionnels (cf. teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire).

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², sauf ceux implantés entre la façade principale de l'habitation et la voie qui doivent être réalisés avec les matériaux et la finition de la construction principale côté rue, il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

4. Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol de plus de 10 m², la couverture doit être en tuile canal (tige de botte ou similaire) de teinte naturelle rouge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux piscines. De plus, dans le cadre de réhabilitation de constructions existantes non couvertes en tuile canal, le réemploi de l'ardoise ou de la tuile mécanique à emboîtement est admis.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², sauf ceux implantés entre la façade principale de l'habitation et la voie qui doivent être couverts en tuile canal, il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

A l'exception des annexes accolées, les toitures devront présenter deux pans principaux, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière devant être comprise entre 15° et 30°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux piscines.

Les châssis de toiture, panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture s'ils sont du côté du domaine public.

5. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.60 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

La clôture doit être constituée soit d'un grillage porté par des poteaux bois ou de fer de faible section doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales, soit d'un mur en pierre apparente (schiste) ou en maçonnerie enduite dont l'aspect et la couleur seront identiques à la construction principale.

S'il s'agit d'un mur bahut, il peut être surmonté d'une grille ou de lisses.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences à dominante bocagères ou florales.

2 - Élément de paysage à protéger :

Les haies identifiées aux documents graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès ...) ou dans le cas de regroupement de parcelles, à condition de compenser les arrachages par des replantations sur un linéaire équivalent.

3 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.