

TITRE V. REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone N correspond :

- Au territoire situé en bord de Loire, en amont du Pont. Cette zone est réservée à l'aménagement d'un espace de loisirs.
- A la coulée verte du Rû du Vernon qui doit être maintenue en espace vert.
- A l'espace compris entre la RN 152 et la Loire situé au Nord de l'agglomération. Cet ensemble doit être protégé de l'urbanisation anarchique qui se développe sur le coteau de la Loire en bordure de la RN 152.
- A la partie la plus exposée de la zone inondable de la Loire (en aléa 3 pour l'essentiel).

La zone N comprend les secteurs de zones suivants :

- Le secteur N4 situé en zone inondable d'aléa très fort correspond au lit mineur du fleuve et à des secteurs proches très inondables.
- Le secteur Na4 situé aux Accruaux le long de Loire, en aléa très fort, en amont du Pont, à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée (hormis celles évoquées à l'article 2.2 du présent chapitre) et dont la vocation est d'être un espace de loisirs.
- Le secteur Nb4 situé aux Accruaux le long de la Mauve, en aléa très fort, à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée (hormis celles évoquées à l'article 2.3 du présent chapitre).
- Le secteur Nc situé sur les Mails et leurs abords. En dehors des espaces boisés classés, des équipements en sous-sol et des aires de stationnement pourront être admis sous réserve d'assurer une bonne préservation des végétaux existants ou de ceux qui viendraient à leur être substitués.
- Le secteur Nd4 situé sur la rive gauche de la Loire correspondant à l'emplacement affecté au terrain de camping municipal existant.
- Le secteur Ne3 situé au Sud de la Loire, aux Prés d'Allonne, en aléa fort, pouvant accueillir des installations sportives et leurs équipements.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

N 1.1 : Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées, sous réserve, à l'article 2 du présent chapitre, et notamment :

- Les lotissements et opérations d'habitat individuel groupé.
- Les installations industrielles classées ou non.

- Les dépôts de toutes sortes (matériaux, véhicules, etc.).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de camping et les terrains de caravaning, sauf dans le secteur Nd4.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles destinées au gardiennage dans les secteurs Nd4 et Ne3.
- Les carrières.

N 1.2 : Dans l'ensemble des secteurs inondables N4, Na4, Nb4, Nd4 et Ne3, d'autres occupations du sol sont interdites, dont la liste figure dans le règlement du PPRI.

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

N 2.1 : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

N 2.2 : Dans le secteur N4, sont admises :

- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux telles que pylônes, postes de transformation, etc.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, s'ils l'ont été pour des causes autres que l'inondation.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes notamment les traitements et modifications de façade et réfections de toitures.
- L'extension limitée des constructions existantes, sous réserve qu'elle se fasse dans les limites suivantes : 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

N 2.3 : Dans le secteur Na4 sont admises les aires de jeux et de sports, sous réserve que ces sports soient non motorisés, et que les aires ne comportent pas de construction. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- d'abris destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques (sous réserve que toutes les installations soient démontables en 24 heures, et qu'en cas de cessation de l'activité il soit procédé au démontage des installations et à la remise en état du site),
- de vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport et existant au 29 janvier 1996.

N 2.4 : Dans le secteur Nb4, sont admis les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sport et existant au 29 janvier 1996 et les abris destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques (sous réserve que toutes les installations soient démontables en 24 heures, et qu'en cas de cessation de l'activité, il soit procédé au démontage des installations et à la remise en état du site).

N 2.5 : Dans le secteur Nc, sont admis les équipements en sous-sol et les aires de stationnement sous réserve d'assurer une bonne préservation des végétaux existants ou de ceux qui viendraient à leur être substitués.

N 2.6 : Dans le secteur Nd4, sont admis :

- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les sanitaires correspondants.
- Les travaux de gestion courante des constructions et installations existantes notamment les traitements et modifications des façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle soit limitée comme suit : 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- L'habitation du gardien, sous réserve qu'elle soit indispensable.

N 2.7 : Dans le secteur Ne3, sont admis les terrains de sports et leurs équipements d'accompagnement, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

N 2.8 : Dans les autres parties de la zone N, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la protection du site :

- L'extension limitée des bâtiments existants et la construction d'annexes isolées de superficie limitée à proximité des constructions existantes.
- Les ouvrages d'utilité publique (ex : station d'épuration) et les ouvrages publics de faible emprise (pylônes électriques, transformateurs, etc.)

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N 3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

N 3.2 : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

N 3.3 : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 : Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la législation.

N 4.2 : Assainissement :

N 4.2.1 : A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels : fosses toutes eaux ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

N 4.2.2 : L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés et cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

N 4.3 : Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

N 4.4 : Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

N 6.1 : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

N 6.2 : Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

N 6.3 : A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et 5 mètres de l'alignement.

N 6.4 : Toutefois en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

N 6.5 : Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N 7.1 : Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

N 7.2 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement et la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N 9.1 : Il n'est pas fixé de règle générale.

N 9.2 : Dans le secteur N4, l'emprise des serres est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

N 10.2 : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

N 10.3 : Les ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

N 11.1 : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

N 11.2 : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

N 11.3 : Les toitures des constructions doivent avoir une pente d'au moins 15° et une couverture soit en tuile de ton brun, soit en ardoise, soit en un matériau similaire présentant le même aspect général, soit en bacs aciers laqué ou tôle ondulée ; dans tous les cas, de couleur ardoise.

N 11.4 : Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.
Dans les secteurs inondables, se reporter au règlement du PPRI.

N 11.5 : Les extensions de constructions existantes devront être en harmonie avec celles-ci.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

