

TITRE IV - REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle peu et pas équipée qu'il convient de protéger en raison de ses qualités propres : la Loire et ses abords.

Elle est à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et le caractère naturel de certaines parties de la zone doit être renforcé, en vue de permettre son utilisation pour la détente et les loisirs.

La zone est concernée par l'aléa 4 du PPRI reportée sur le plan de zonage. Les dispositions réglementaires sont consignées en fin de document.

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

1.1 – Dans la partie de zone concernée par l'aléa 4 :
- toutes constructions, extensions ou installations autres que celles admises au titre du PPRI.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans les parties de zones concernées par l'aléa 4, toutes les constructions sont soumises aux conditions particulières du PPRI consignées en fin de règlement.

2.2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition de contribuer par leur destination, leur architecture, leur aspect extérieur et l'aménagement des espaces extérieurs, à la valorisation de l'environnement.

ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

ARTICLE N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 – *Eau*

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – *Assainissement*

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- *Evacuation des eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines ou réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- *Evacuation des eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuiler sera imposé.

4.3 – *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain

depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

6.1 – Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,

- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

6.2 – La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, compté horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($H/2$), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres ou pour l'implantation de bâtiments annexes inférieur à 10 m², tels que des abris de jardins...

7.2 – Au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture,

- soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle

voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur,
- ou pour l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les parties de zones concernées par l'aléa 4, l'emprise au sol des constructions est soumise aux règles du PPRI consignées en fin de règlement.

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles N 6, 7 et 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, éléments techniques, garde-corps ajourés, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau... ni de reconstruction à l'identique.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas, par leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux ou la mise en œuvre de ceux-ci, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux auxquels ils s'intègrent.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Dans les parties de zones concernées par l'aléa 4, les clôtures sont soumises aux règles du PPRI reportées en fin de règlement.

ARTICLE N 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les arbres existant doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.