

TITRE 5 -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (zone N ...)

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, dite "zone N", les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Peuvent y être autorisées les occupations ou les utilisations des sols mentionnées à l'article N 2 ci-dessous, qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur Nm, partie du territoire où le bâti semi groupé comporte de l'habitat et le cas échéant des activités en milieu rural (agriculture et artisanat compatible avec l'environnement bâti et activités liées au tourisme ou l'animation en milieu rural).
- un secteur Ne correspondant aux espaces d'équipements légers et ouvrages ou services d'intérêt public tels que station d'épuration, captage d'alimentation en eau potable.
- Un secteur Nr correspondant aux secteurs à risques (tels que inondation ou instabilité de terrain)

▣ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme (cf murs et murets localisés sur les plans de zonage) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques reviennent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE N 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas couvertes par les conditions de constructibilité exprimées à l'article N 2 ci-après.

En zone N et tout secteur Nm, Ne, Nr : Est interdite l'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping car, roulotte, caravanes, mobilhome...) rendues fixes, de terrains non équipés pour leur accueil et qui ne sont pas rattachés à une propriété bâtie. *Cette interdiction ne couvre pas les équipements propres au propriétaire du terrain concerné, dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement (à redescendre en N2).*

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Sont admises en zone N et tout secteur Nm, Ne : Sont admises sous condition particulière les constructions et installations suivantes :

- La construction, la réfection et l'extension de bâtiments, sites d'exploitation et maisons d'habitation directement liés à la gestion des exploitations agricoles (et assimilées), piscicoles, forestières ou cynégétiques.
- La reconstruction et la réfection des constructions existantes après sinistre.
- la reprise de bâtiment existant et les constructions associées au développement d'activités en rapport avec la protection des animaux et l'exploitation de la ressource naturelle et forestière.
- **Le changement de destination des bâtiments agricoles, dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti rural.**
- les équipements publics, infrastructures et réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements nécessaires au fonctionnement ou la sécurité des types d'occupation du sol autorisés.
- les serres, abri de jardin ainsi que les locaux techniques sanitaire associés à une construction ou une installation autorisée dans la zone, à condition que la construction présente une surface hors œuvre brut inférieure à 20m².
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires préalablement aux équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales, et sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau).
- Les piscines privatives non couvertes inférieures à 100 m² lorsqu'elles sont éloignées de moins de 100 m d'une habitation (et ceci nonobstant le cadre d'autorisation sanitaire en vigueur pour la création de piscine privative).

De plus, en secteur Nm sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions et installations liées aux activités en milieu rural compatible avec l'environnement agricole ou naturel, et les ouvrages de type plans d'eau, lorsqu'ils sont complémentaires d'un bâtiment existant et qu'elles sont en relation avec la promotion du patrimoine agricole, naturel et touristique, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux structures agricoles.

- L'extension des constructions ou des installations existantes, dans la limite de 200 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette, et en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural .
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non (garage – abris ...) sur la même unité foncière que le logement, à condition qu'elles soient dissimulées par un écran de verdure.
- Les camping – caravaning à la ferme, gîtes, restauration à la ferme..., et les infrastructures d'accompagnement tels que plans d'eau ...sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.
- Les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.

De plus, en secteur Ne, sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports ...).
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics : station d'épuration, lagunage, captage d'alimentation en eau potable.
- Les aires de stationnement public et terrain de camping, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage et tout projet assimilé à l'accueil saisonnier.
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et à la réalisation d'équipements autorisés dans le secteur.

En secteur Nr, sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et toute opération rentrant dans le champ des prescriptions produites au titre d'un Plan de Prévention des Risques pris par arrêté préfectoral, qui est ou serait annexé au Plan Local d'Urbanisme (*cf Plan de Prévention des Risques zone inondable Loire Amont approuvé par arrêté inter-préfectoral du 22 février 200*).
- Les équipements nécessaires à l'entretien et l'accessibilité du site et des ouvrages en relation avec le risque naturel : bassin d'orage, lutte contre le ruissellement ou les crues, ouvrages de retenue de terrains soumis à risque d'instabilité...
- Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux
- Les installations publiques d'infrastructure et d'assainissement.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements nécessaires au fonctionnement ou la sécurité des types d'occupation du sol autorisés.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – information importante : *En zone naturelle (zone N et secteurs Nm, Ne, Nr) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

N 4.1 : Desserte en eau potable et en électricité

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : Toute construction nouvelle autorisée doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDIS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDIS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

N 4.2 : Dispositions d'assainissement

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : selon le principe retenu au Plan de zonage d'Assainissement communal, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone N : Non réglementé

Tout secteur Nm, Ne et Nr : La superficie des terrains constructibles devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 05 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

NOTA : Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 3,50 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres bâtiments.

Est autorisée l'implantation en limites séparatives des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3m prise à l'égout du toit.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N et secteur Nm :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

En secteur Nr :

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Nr devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques auxquelles le secteur se rattache.

En secteur Ne : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et tout secteur Nm et Ne :

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder r + comble.

La hauteur des bâtiments d'activité admis dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

En secteur Nr :

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Nr devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques auxquelles le secteur se rattache.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : *En zone naturelle (N), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

N 11.1 : Aspect général - Niveau d'implantation

En zone N et tout secteur Nm, Ne : Pour les constructions nouvelles, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des «niveaux» existants avant la reconstruction, la réfection, ou l'extension d'un bâtiment existant (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Des dispositions différentes seront tolérées pour la réfection et la reconstruction de constructions existantes.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

En secteur Nr :

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Nr devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques auxquelles le secteur se rattache.

N 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

En zone N et tout secteur Nm et Ne :

Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction, tenant compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de la construction projetée.

En secteur Nr :

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Nr devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques auxquelles le secteur se rattache.

N 11. 3 : Clôtures et portails

En application de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, les murs en pierre existants et figurés aux plans de zonage du PLU doivent être conservés et remis en état (avec une tolérance pour les ouvertures de type portail – et selon l'état initial du mur, la réfection avec une ligne de construction au moins égale à 1,50m de hauteur

En zone N et tout secteur Nm et Ne : Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

- Sont interdits les types de clôture suivants :

- ⇒ les plaques de ciment moulé ;
- ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
- ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Toute clôture bordant la voie publique et constituée de matériau minéral devra être masquée à minima par une haie côté voie publique.

En secteur Nr :

Les clôtures de type agricole ne doivent pas freiner l'écoulement des eaux.

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Nr devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques auxquelles le secteur se rattache.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En zone N et tout secteur Nm, Ne et Nr : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N et tout secteur Nm et Ne : Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public routier. S'y ajoutera le cas échéant le principe de traitement libre des espaces d'assiette du projet inscrits dans le rayon de protection des monuments ou sites remarquables indiqués au plan des servitudes d'urbanisme.

- Les plantations d'un seul type d'essence végétale, à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

En secteur Nr, toute plantation devra respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones submersibles dans les terrains inscrits au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

N 13 . 2 : Traitement des emprises bordant le domaine routier départemental :

En secteur Nm bordant le domaine routier départemental :

- Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public communal, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après. Cette largeur est portée à 75m le long des routes classées à grande circulation.

Traitement végétal de la bande paysagère de 15 m de largeur :

- ⇒ *soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;*
 - *les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.*
- ⇒ *soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :*
 - *Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan.*

- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences à feuillage caduc.
- Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.
- Les plantations d'un seul type d'essence végétale, à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

En zone N et tout secteur Nm, Ne, Nr : Non réglementé