

CHAPITRE 6 : ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Ne et Nh

Nature de la zone :

La zone N correspond à la zone naturelle.

Elle comprend :

- *Le secteur Ne, correspondant aux secteurs comportant des équipements d'intérêt général : station d'épuration, équipements sportifs, de loisirs, ...*
- *Le secteur Nh, zone d'habitat.*

Les zones couvertes par la trame de tiretés rouges et bleus correspondent aux secteurs soumis au risque d'inondation figurant au PPR inondation Val d'Authion.

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions particulières constructives sont à prendre en compte (ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation).

Rappels :

Par délibération du Conseil Municipal et en application du décret du 7 janvier 2005, le permis de démolir s'applique sur l'ensemble de la zone.

*« Art. *R. 421-28. - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

.../...

« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2 dans des secteurs spécifiques.
- La démolition totale des murs de clôture portés au plan par un trait continu de couleur rose, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ne :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels.

ARTICLE N2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur
- Les piscines

Dans la zone N uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux liés à l'hydraulique agricole, en particulier en application de l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, ainsi que les stations de pompage
- Les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage,
- Les petits équipements publics sanitaires.

Dans les secteurs Nh :

A l'intérieur de la zone couverte par la trame jaune correspondant au secteur soumis au risque « cavités » :

- sous réserve, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée (identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité),
peuvent être autorisés sous conditions :

Si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les extensions des constructions existantes dès lors qu'elles respectent le caractère naturel du site
- Les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins)
- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 m² de SHOB
- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 m²
- L'extension des bâtiments et installations liés à l'activité agricole existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur,
- Les bâtiments et installations d'activité commerciale ou agrotouristique, liés à l'activité agricole,
- Les changements de destination des granges, pour une habitation.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Dans les secteurs Ne et Nh :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics sans manœuvre.

Les impasses de plus de 100 m sont interdites.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 m de largeur de chaussée.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

L'utilisation des eaux de pluie n'est pas autorisée pour les usages sanitaires.

2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux industrielles :

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

3 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

4 – Electricité

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone N et les secteurs Nh et Ne :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel, et prendre en compte les dispositions préconisées par l'étude d'assainissement.

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

Dans le secteur Ne :

Les constructions neuves doivent être implantées :

- à 15 m minimum de l'axe des Routes Départementales ;
- à 15 m minimum des voies communales et chemins ruraux.

Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles.

Dans les secteurs Nh :

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait ; dans ce cas, la distance du retrait par rapport à l'alignement ne sera pas supérieure à la distance des parcelles voisines par rapport à l'alignement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale au moins à 3 m des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article N8.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N : Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur Nh : l'emprise au sol est limitée à 40%.

Dans le secteur Ne : l'emprise au sol est limité à 20%.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Nh :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Dans le secteur Ne :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 8 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, les adjonctions ou modifications de constructions existantes, ainsi que les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles établies ci-dessous ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

A - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

a) Insertion dans l'environnement

- Il doit être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.
- Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti existant modifié.

b) Aspect des structures porteuses

Sont autorisés :

- Les maçonneries de moellons de grès avec enduit à fleur de moellons,
- La pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
- Les maçonneries de parpaings enduites (enduits à base de chaux de préférence ou produits d'aspect similaire), avec finition talochée, lissée ou brossée,

- Les bardages bois, pour les bâtiments annexes, et sur une surface de 30% maximum pour les façades vues de l'espace public des bâtiments principaux.
- Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation, les bardages plastiques, métalliques ou en bois.

c) Volumétrie

Tout projet de modification des immeubles doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.

d) Les couvertures

- Les bâtiments principaux doivent avoir des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum. Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés, avec une pente minimum de 15°.
- Les toitures doivent être constituées d'ardoises.

Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.

e) Les panneaux solaires

Ils doivent être soit encadrés dans la toiture existante, sans dépasser du nu extérieur de l'ardoise, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre, ...).

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

B - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT

a) Façades :

Elles doivent être constituées :

- soit de murs en pierre
- soit d'enduits d'aspect traditionnel
- soit de bardages bois verticaux
- soit de bardages métalliques

Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu ou gris vert sont conseillées.

b) Couvertures

- Les couvertures des constructions doivent être en ardoise ou matériaux de couverture de couleur noir mat ou vert foncé. Les matériaux de couvertures doivent être à ondulation large (8 à 10 cm).
- La pente de toiture doit être supérieure à 15°.

C- CLOTURES

Pour les murs de clôture portés au plan par un trait continu de couleur rose, en application des articles L.123-1-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).
- la suppression des portails, portillons, piliers.

Des démolitions partielles pourront être autorisées pour la création d'un accès complémentaire, à condition que le traitement soit réalisé en harmonie, de manière identique au mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Si une ouverture est pratiquée dans la clôture, la largeur de l'accès ne pourra excéder 3 m. Elle sera encadrée par des piliers en pierre de taille.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts à protéger ou à créer portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

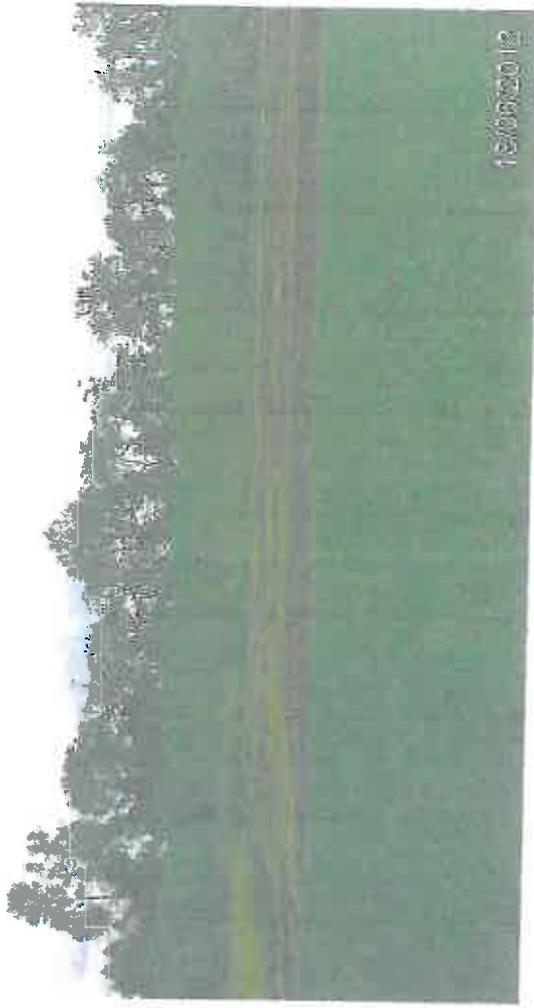
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

N°2



N°4



N°1

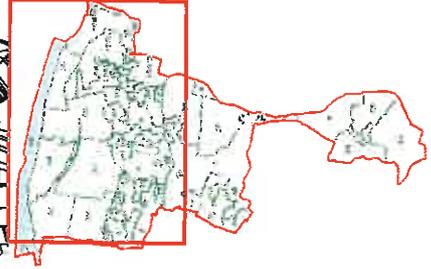


N°3





Echelle → 1 : 25000
 Date d'édition → 13/06/2012
Loire Aubance
 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
 Direction Générale des Finances Publiques
 Service de l'Etat Réserve
 Mise à jour Dec. 2010
 Document non évalué par l'O.G.F.I.P.



DE

LA

BOUILLE

COMMUNE

DE

SAINTE-MATHURIN

Zone Pastourie = coupe forestière

LA TETE DE L'ILE

RUBINSON

*Boulevard royal -
Evanes et Chaves*

Départ topographique
 Limite de subdivision fiscale
 Bâtiment en dur
 Bâtiment léger
 Placée / haies
 Vale mitoyenne

Echelle -> 1 : 5000
 Date d'édition -> 28/05/2012

Loire Aubeance
 Direction Départementale des Finances Publiques
 Service des Impôts des Particuliers
 11 rue de la République
 41000 Blois



LES SABLES

LE PORT DE

