

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage et du risque d'inondations.

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs.
- 1.2- L'amarrage permanent de bateaux ou péniches à l'exception des embarcations légères nécessaires à la desserte des îles d'Amour et du Moulin.
- 1.3- Les habitations nouvelles.
- 1.4- L'hébergement hôtelier.
- 1.5- Les constructions à usage de bureau et activité.
- 1.6- Les constructions à usage de commerce.
- 1.7- Les constructions à usage d'artisanat.
- 1.8- Les constructions à usage d'industrie.

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

- 2.1- La transformation, l'agrandissement et les extensions compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en vigueur.
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité etc...).
- 2.3- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 2.4- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pourront être reconstruites à l'identique.

N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Sans objet.

N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**4.1- Eaux**

Toute construction doit être raccordée, soit à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

4.2- Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément à l'arrêté interministériel du 23 mars 1987, conformément au Règlement d'Assainissement Départemental et conformément au règlement communal d'assainissement.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre des possibilités offertes par l'article N 2 aucune vue directe ne sera admise à moins de 8 mètres d'une limite séparative.

N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

N 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1- L'emprise au sol des constructions existantes ne pourra être augmentée.

9.2- Pour les constructions nouvelles, seules seront admises les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité etc...) dans la mesure où elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

N 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres majoré d'une valeur égale à la différence entre le terrain naturel et le niveau habitable le plus bas rendu nécessaire par la cote de niveau de la crue.

N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture environnants.

11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3- L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...), est interdit.

11.1.4- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

11.2- Toitures et couvertures

11.2.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les vérandas à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

11.2.2- Les toits terrasses sont interdits.
Cependant, ils peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.

11.2.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.

11.2.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.

N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1- Les terrains devront être correctement entretenus; les plantations d'arbres de hautes tiges ne devront pas comporter d'essences à basses branches.

13.2- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

- 13.3- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques...

N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- 14.1- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements d'intérêt général, publics et privés, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre et conformément aux prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- 14.2- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des différents réseaux (eaux, assainissement, électricité), les possibilités de construction résulteront de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.