

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



Caractère de la zone :

- La zone N correspondant aux zones naturelles protégées de la commune en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des secteurs sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises :

- Nf correspondant aux principaux secteurs boisés de la commune ;
- Ni dédié aux équipements publics de loisirs, sur lequel les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sont admises.

La zone N comprend par ailleurs :

- un secteur Nr soumis aux risques d'inondation par débordement du Rhône, tel que défini par le Plan de Prévention des Risques (PPR), et qui est reporté sur les plans de zonage. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les prescriptions des trois zones à risque (élevé, moyen et faible) édictées par le PPR qui est annexé au dossier de PLU.
- un secteur Ni visant à préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues du Valat de l'Arrière et du Ruisseau des Combes d'Huguet.

La zone N est de plus impactée par l'emprise du débordement du ruisseau du Rhône.

Rappelons que les secteurs Nf sont concernés par un risque Feu de Forêt d'aléa élevé et très élevé. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.

- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone N renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE N-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone ;
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toute opération d'aménagement ou de construction sera interdite dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage) :
 - la création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs ;
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
 - les changements de destination des constructions conduisant à la création de logements ;
 - la création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
 - les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et déchets ;
 - les dépôts et stockage de produits dangereux polluants ;
 - les opérations de déblais / remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- En Ni et Nr, toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les occupations ou utilisation du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article N-2 suivant ;

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

Sont admis sous condition en Nf :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes déclarées dans leur vocation initiale ;
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre ;
- Une seule extension par construction existante à partir de la date d'approbation du PLU et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80 m². Dans ce cadre l'extension ne doit pas dépasser 40 m² de SHON au total doit s'intégrer à l'environnement. Les constructions existantes devront faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une déclaration au service d'urbanisme de la commune ;

- Les extensions des activités existantes à partir de la date d'approbation du PLU, à condition d'être strictement nécessaires à celle-ci et de représenter au plus 40% de la SHON existante dans la limite de 80 m² de SHON supplémentaire.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas d'extension au-delà des murs extérieurs et à condition de respecter la qualité du bâti ;
- L'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants, à condition que cette occupation du sol ne concerne que le bâti existant.

En NI, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage) sont admis :

- les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en N-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments de services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
 - Les extensions des bâtiments d'habitation, d'activités de services,
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m²
 - Les extensions de campings existants
 - Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1.8 fois le débit de référence).
 - Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
 - La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

Sont admis sous condition en NI :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs (aires de jeux et de sports ouvertes au public, constructions et installations liées et nécessaires à leur implantation).

Est admis sous condition en secteur Ni et dans les francs bords inconstructibles:

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,

- et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;

En secteur Nr, les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues peuvent être admises à condition de respecter le règlement du PPR annexé au PLU, selon chaque zone de risque.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création de nouveaux accès directs sur les sections de routes nationales ou départementales désignées sur les plans de zonage.

Tout nouvel accès sur les départementales 137 et 737 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 m.

ARTICLE N-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dès lors le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Autres réseaux

Les lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain.

ARTICLE N-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la Route de la Gare ;

Au-delà de ces marges de recul, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à moins de 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N – 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants, sauf en secteur NI.

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faîtage.

Non réglementé pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE N-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des crépis et enduits devra être fine.

Les crépis et enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures :

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les abris, les hangars ou les équipements publics, les toitures seront de teinte foncé et mate.

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêts public ou équipements liés à l'exercice d'une mission de service public.

Clôtures :

Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures seront obligatoirement végétalisées.

Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

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 exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.