

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond essentiellement aux espaces présentant un ensemble d'intérêts variés: paysagers, géologique, écologique, paléontologique, faunistique, floristique, pédagogique..., qui leur confèrent une originalité aussi bien à l'échelle régionale qu'internationale.

Elle est constituée d'une zone N ainsi que des secteurs suivants :

- les secteurs Na, appartenant à l'espace de protection rapprochée de la source d'Isis ;
- des secteurs Nd, secteurs de capacités limitées, réservés à l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- le secteur Nh, secteur d'un site inscrit aux Monuments Historiques ;
- des secteurs Ni destinés à recevoir des activités touristiques et de loisirs aménagés de tourisme et de loisirs de plein air

La zone N comprend :

- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude

hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone N et les secteurs Na, Nd, Nh et Nl :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) destinées à l'habitation, à l'exception des dispositions prévues à l'article N ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les bureaux et commerces ;
- les centrales éoliennes ;
- en outre, dans le secteur Na, en plus des interdictions précédentes, sont interdits :
 - les installations de système de traitement d'eaux résiduaires urbaines ;
 - la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m ou la superficie 100 m² ;
 - le stockage d'hydrocarbures liquides destinés à l'usage domestique d'une capacité supérieure à 3000 litres ;
 - l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides.

- l'implantation de nouveaux forages

En outre ,

Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article N2 :

- les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, de la zone N de part et d'autre de l'axe des écoulements dans les emprises suivantes :

- le ruisseau de la fabrègue : 10 m
- le ruisseau de Vèzénobres : 10 m
- le Valat de Loves : 10 m
- le ruisseau de la Crouzette : 10 m

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone N et les secteurs Na, Nd, Nh, et NI (en dehors des zones inondables) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone sont autorisées

En outre, sont autorisés dans le secteur Na :

- les puits et forages autorisés sous réserve de l'application de l'art N 1 précédent, à condition qu'ils soient conçus de manière à prévenir tout risque d'entrées d'eaux de surface. Cette mesure concerne spécialement les ouvrages soumis à la procédure d'autorisation ou de déclaration, ou tenus de respecter les contraintes du règlement sanitaire départemental ou des cahiers des charges des travaux publics

En outre, sont autorisés dans les secteurs Nd et Nh (en dehors des zones inondables) :

- l'extension et l'aménagement (sans changement d'affectation) des constructions existantes destinées à l'habitat, limitées à 50 % du volume existant à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS avec transformation en PLU et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date.
- l'extension des constructions destinées aux activités existantes, à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, au plus égale à 50 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- la reconstruction des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, si le sinistre ne résulte pas d'une inondation, à la date d'approbation de la 2^{ème} révision du POS, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la Surface de Plancher existante avant le sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

En outre sont autorisés dans le secteur NI (en dehors des zones inondables) :

- les aménagements et installations nécessaires à l'aménagement d'activités de tourisme, de loisirs et de plein air ouvert au public.

B. Conditions particulières des zones inondables

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité .

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone N, et des secteurs Nh et NI :

- *La reconstruction des 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 volume 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 extensions et aménagement des bâtiments d'habitation autorisés en Nd sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;*
- *Les locaux annexes tels que garages appentis, abris piscine, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;*
- *La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur de 20 cm de haut.*

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels des secteurs Nh et Nd :

- *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 de 20 cm de haut.*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque d'inondation quelque soit son aléa (risque naturel d'inondation du PPR, risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation) les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum, les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent ainsi que les changements de destination permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

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 sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Dans le cadre des abris à chevaux autorisés, le stockage du fumier sera fait sur une aire attenante au bâtiment en respectant le règlement sanitaire départemental : les jus de fumier devront être récupérés et traités à part.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur Nd : Non réglementé.

En secteur Nd : En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D48^a ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;
- dans les 10 m / axe de la D170 ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 m devra être respecté.

Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Nd :

Les bâtiments à construire autorisés 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 secteur Nd :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants.

En secteur NI, la hauteur des constructions ou installations autorisées n'excédera pas 6 mètres mesurés au faîtage.

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

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages 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 (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

En secteur NI, les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées, ni bitumées

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé