

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques. Dans ces secteurs inondables, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

Des secteurs Nh ont été délimités. Ils correspondent à des constructions situées hors des zones urbaines et urbanisables pour lesquelles une extension limitée pourra être autorisée.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice «f», sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par plusieurs cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 et 10 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Notamment, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés les travaux et équipements nécessaires à l'exploitation des captages. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

De plus, une partie de cette zone est concernée par plusieurs routes départementales, le long desquelles des marges de recul s'appliquent, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de Cèze ou par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Seuls sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent des conditions particulières :

Dans les secteurs N et Nf, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.

- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements liés à ses équipements

Dans le secteur Nh, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement, la restauration et l'extension, des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 60 m², et à conditions d'être réalisée en contiguïté des bâtiments existants. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².

- L'extension limitée des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

- Les piscines, et les abris piscines, dès lors que leur surface de plancher est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 350 m² de surface de plancher et dans un rayon de 30 mètres de l'habitation qui s'y rattache.

- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nhf, seules pourront être autorisées :

- l'extension en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 80 m². En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².

- L'extension limitée des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U..

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.

- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements liés à ses équipements

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages.

- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone N devront :

* avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;

- aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Dans les secteurs concernés par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 20m², dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
- les extensions des constructions à usage d'activité, dans la limite de 20% de la surface initiale, dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
- les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres et un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m et 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article N3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée et forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article N4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

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

2 - ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs, conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 765a ;
- 15 mètres de l'axe des RD 121 et RD 138 ;
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux et communaux.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 égal à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de « ton tuile de terre cuite ». Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement, ou par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 - Espaces libres et plantations.

Article non réglementé dans le PLU.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement
un Urbanisme Rénové (ALUR)

