TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N :

Dans toutes les zones naturelles n'est pas autorisée la confortation des constructions existantes.
Seuls les bâtis avec un indice sont autorisées à conforter et améliorer leur état sous condition définies ci-après. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient changées est autorisée.

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone destinée à assurer :
-la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes ;
-la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle est composée de plusieurs sous-secteurs :
-**Na** : correspond au terrain de camping existant ;
-**Nb** : destiné à l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques en relation avec des bâtiments existants ;
-**Nc** : destiné à l'accueil d'équipements liés à la présence du cimetière animalier et d'un logement de gardiennage ;
-**Ne1, Ne2 et Ne3** : correspondant exclusivement au Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé «Ecopôle de la Vallasse»,
-**Ns** : lié à l'activité exclusive de l'aire de service du projet d'autoroute A75 et de l'aire de service A9.

Une «zone non aedificandi» a par ailleurs été définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse.

La zone N est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

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

ARTICLE N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :
-Les décharges (sauf les centres de stockage de déchets non dangereux et leurs installations connexes dans les secteurs Ne1 et Ne2) ;
-Les résidences ;

-A l'intérieur de la «zone non aedificandi» définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse et repérée sur le plan de zonage du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
-Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :
L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où elle ne dépasse pas 40m2 de SHOB en une seule fois et où elle ne conduit pas à créer de logements supplémentaires;
Les équipements d'utilité publique :
-Soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) ;
-Soit nécessaires à l'accessibilité du site.

En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur seront liés.

Dans le secteur Na :
Tout aménagement devra être conforme au PPRI.

Dans le secteur Nb :
Ce secteur concerne des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et qui pourront soit changer de destination ou bénéficier d'une extension dans le cadre d'une activité touristique pour une surface maximale de 200 m2 de SHON en annexe ou en extension de bâtiments existants.
Les équipements techniques et bâtiments liés et nécessaires à la nouvelle activité économique devront assurer la sauvegarde de l'environnement et du paysage.
La création de piscines est autorisée.
La délivrance des autorisations de bâtir est subordonnée à la réalisation des réseaux d'eau potable et d'électricité et des accès nécessaires à sa desserte.

Dans le secteur Nc :
Les installations et équipements strictement liés aux activités du cimetière animalier. La construction d'un logement de gardiennage est autorisée dans la limite de 50m2 SHON.

Dans le secteur Ns :
Dans le secteur Ns, sont autorisés les constructions, les installations, les équipements d'utilité publique d'infrastructure, et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien des aires de service de l'autoroute A75 et A9, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les équipements spécifiques pour le traitement des eaux usées qui leur sont liés.
Les équipements d'utilité publique d'infrastructure et les ouvrages techniques et bâtiments qui sont nécessaires au fonctionnement et la mise en place de l'aire de service de l'A75.

Dans les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 (exclusivement liés au Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse):

-**dans le secteur Ne1**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés aux ouvrages, aux installations et aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé «Ecopôle de la Vallasse»;
-**dans le secteur Ne2**, seuls sont autorisés **les exhaussements** qui sont liés aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé «Ecopôle de la Vallasse»;
-**dans le secteur Ne3**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés à la réalisation du bassin d'écrêtement des eaux pluviales nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé «Ecopôle de la Vallasse».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 3 : Accès et voirie :

Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

Voirie :
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de service public.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux :

Non réglementé en N (sauf pour les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 où l'alimentation en eau par puits ou forage est **interdite**).

Concernant le sous-secteur Nb :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable ; à défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise après autorisation de l'autorité sanitaire compétente conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départementale (articles 10,11 et 15).

2 - Assainissement, eaux usées :
Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur les dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareil équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement, eau pluviale :
Les eaux pluviales provenant d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :
Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains :
Non réglementé.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques:

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4. La commune est concernée par le passage de :
-une voie autoroutière A.9,
-deux voies routières R.N. 9 et R.D.18.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
-50m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
-35m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
-15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
-10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Cf.Dispositions générales.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriété liées par un acte authentique :
Sans objet

ARTICLE N 9 : Emprise au sol :
Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions :
Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article N 1 - occupations et utilisations du sol admises:

Conditions de mesure :
-Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
-Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existent avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
-Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
-La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
-Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
-Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue :
La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage. Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur :
Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

ARTICLE N 12 : Stationnement :
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE N 13 : Espaces boisés classés, Espaces libres et plantations :
Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.
Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé. Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

1 – Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

2 – Espaces libres et plantations :

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernés: plantation d'essences locales indigènes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet