

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 1 - ZONE N

##### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N».

Conformément à l'article R 123.8 du Code d'urbanisme, sont classés en «zone N» les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

##### On distingue des secteurs suivants :

- **secteur Na** : pour la protection et la mise en valeur des parcs existants pouvant accueillir des équipements touristiques, de loisirs et sportifs, respectant le paysage.
- **secteur Nb** : où sont autorisées les décharges contrôlées et déchetteries, et les équipements publics d'accompagnement.
- **secteur Nc** : où la construction des bâtiments techniques indispensables à l'exploitation agricole peut être autorisée.
- **secteur Nh**, où on autorise :
  - o l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, dans le volume existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - o ainsi que la réalisation des annexes aux habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> du SHON.
  - o En plus, dans le **sous-secteur Nh1**, on autorise la transformation des bâtiments techniques agricoles en habitat, dans le volume existant.

Pour les articles du règlement où des conditions spécifiques ne sont pas énoncées, il faut se référer au règlement général de la «zone N».

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

Les périmètres des captages d'eau publics sont identifiés sur la carte du zonage par la lettre «p» qui va suivre l'indicateur de la zone.

**Certains secteurs sont exposés au risque d'inondation** qu'il s'agisse du risque de submersion en fond de vallée ou du risque d'inondation par ruissellement sur les versants (ces secteurs sont repérés par des trames sur le plan du PLU).

- Ces risques sont traduits par trois niveaux d'aléas : fort, moyen et faible (par exemple : RT, Rt, rt) :
  - T ou t : zone de débordement des torrents
  - I ou i : inondations de plaine et de pied de versant
- Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.
- Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, notamment en se reportant aux dispositions réglementaires jointes en annexe.

**Douze zones humides, mares naturelles et artificielles ont été identifiées** sur le territoire communal pour leur intérêt écologique.

Elles demandent pour cela à être protégées et mises en valeur, en application des dispositions du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le maintien de leur régime hydraulique et leur utilité dans le fonctionnement de la trame verte et bleue communale et supra communale sont attachés à la préservation de leurs **espaces de fonctionnalité** qui sont :

- les territoires qui conditionnent la situation quantitative et qualitative d'alimentation hydraulique de la zone humide ou de la mare,
- les territoires de vie de la faune de la zone humide ou de la mare ou encore les territoires qui lui donnent accès aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

Ces zones humides, mares naturelles et artificielles sont situées au document graphique sous zonage N, A ou AU strict accompagné des indices **zh**, **mn** et **ma** qui les désignent respectivement.

Dans la zone N, il s'agit :

- des zones humides (zonage **N.zh**, **Na.zh**) de L'étang du Clos, d'Entraigue, de la retenue collinaire de Prémol, de la prairie humide de Prémol et de Sous la Fontaine de Prémol,
- de la mare naturelle (zonage **N.mn**) de Pré Gaudet.

Leurs espaces de fonctionnalités sont rangés pour leur part dans les différentes zones qu'ils impactent sous l'indice **ef**.

En application des dispositions de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'ensemble des territoires placés sous zonage N.zh, N.mn et N.ef fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques qui conditionnent les occupations et utilisations du sol qui y sont admises.

Ces prescriptions figurent à l'article N 2 ci-après.

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

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les nouveaux types d'aménagements suivants :

- les constructions à usage d'habitation, ainsi que toute extension d'habitation existante, excepté celles autorisées dans l'article N2,
- les constructions à usage de bureaux,
- les établissements industriels classés ou non,
- les installations de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les exhaussements et affouillements du sol, non liés à l'activité agricole ou forestière,
- les abris-dépôts divers à l'exception de ceux nécessaires pour l'exploitation agricole des sols,
- les installations et travaux divers, tels qu'ils sont définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les abris de jardins, garages isolés et abris de fin de semaine non liés à une habitation existante.
- les constructions à usage de commerce sauf celles liées à l'activité agricole,
- le changement de destination des bâtiments qui ne seraient pas liés à l'activité d'une exploitation agricole,
- aucune construction ne pourra être acceptée sur des bandes des terrains d'une largeur de 10 mètres, attenants au ruisseau du Vernon ou au ruisseau de Prémol, lesquelles ont été identifiées comme des «corridors écologiques».
- La pose de panneaux destinés à la production d'électricité est interdite dans les terrains cultivables ou exempts de bâtiment.

Dans les zones humides et mare naturelle à protéger, placées sous zonage N et Na accompagné des indices zh et mn qui les désignent respectivement, sont au surplus interdites les occupations et utilisations du sol qui ont pour objet ou pourraient avoir pour effet :

1. de procéder au drainage et plus généralement d'assécher les sols de la zone humide ou de la mare,
2. de remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide ou de la mare, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,
3. d'imperméabiliser les sols de la zone humide ou de la mare en tout ou partie,
4. de réaliser tout autre ouvrage que de gestion du maintien en l'état ou de régulation de la situation hydraulique de la zone humide ou de la mare,
5. d'effectuer une quelconque recharge en eau des zones humides, mares naturelles et artificielles pour d'autres motifs que :
  - l'amélioration de leur état écologique,
  - la gestion des crues dans des volume et qualité des eaux insusceptibles de porter atteinte à la pérennité de leur intérêt écologique.

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

Sont autorisés dans la zone N :

- o Des bâtiments techniques, directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où ces bâtiments ne seront pas situés à plus de 150 m de l'habitation de l'exploitation.

- Dans les secteurs Na, les aménagements et constructions nécessaires pour les activités de loisirs, de sports, d'accueil, de restauration et d'hébergement pourront être autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel du site, et que l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) sera pris en charge par le constructeur.  
Toutes ouvertures (fenêtre, porte) nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments envisagés sont autorisées.
- Dans le secteur Nc peuvent être autorisés des bâtiments techniques indispensables à l'exploitation agricole et vente des produits agricoles, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.
- Dans le secteur Nh peuvent être autorisés :
  - L'aménagement des bâtiments d'habitation existants, dans le volume existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON.
  - ainsi que la réalisation des annexes aux habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).
  - En plus, dans le sous-secteur Nh1, on autorise la transformation des bâtiments techniques agricoles en habitat, dans le volume existant.
- Dans les secteurs indicés «p» (de protection de périmètres des captages) seules les constructions nécessaires à l'exploitation des captages sont autorisées.
- L'implantation des piscines (enterrées, semi enterrées ou hors-sol) se fera sous condition qu'un bâtiment d'habitation soit déjà implanté sur le même tènement foncier.

Dans les espaces de fonctionnalité des zones humides, mares naturelles et artificielles à protéger, placés sous indice ef (N.ef, Na.ef), les occupations et utilisations du sol admises dans les zones N et Na le sont, à condition :

1. s'agissant d'une zone humide ou d'une mare naturelle :
  - de ne pas modifier ou risquer de modifier les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines,
  - dans le cas contraire d'organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide ou de la mare naturelle concernée ;
2. s'agissant d'une mare artificielle :
  - de conserver son dispositif d'alimentation hydraulique,
  - à défaut de le conserver, de lui substituer un nouveau dispositif assurant une alimentation hydraulique identique de la mare artificielle concernée ;
3. de conserver, sur tout terrain de l'espace de fonctionnalité de la zone humide, la mare naturelle ou la mare artificielle concernée, la faculté pour sa faune d'accéder depuis celle-ci aux territoires naturels qu'elle doit, par cet espace, pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

Pour le respect de ces conditions, plusieurs types de solutions peuvent être retenues et mises en œuvre dont, on trouvera, de façon non exhaustive, des exemples à **l'article 6 du Titre 1. Dispositions générales** du présent règlement.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des surfaces des immeubles détruits par un sinistre est autorisée sans changement de destination du bâtiment et dans la mesure où elle n'entrave pas les conditions de desserte, de sécurité et de salubrité.

Sur des terrains attenants au ruisseau du Vernon ou au ruisseau de Prémol, identifiés comme «corridors écologiques», ne seront autorisés que des travaux relatifs à l'entretien, à la gestion de l'espace, et à l'exploitation hydraulique.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement la délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité;

### ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif

#### 1. Alimentation en eau

##### *Eau potable*

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.
- Pour les aménagements et extensions des bâtiments d'activités existants, qui ont leur propre ressource en eau, l'obligation de raccordement ne sera pas imposée.
- Pour les propriétaires disposant d'une source privée, un dispositif de sécurité devra être mis en place afin d'éviter toute risque de pollution par retour sur le réseau public d'alimentation d'eau. Ils devront faire une déclaration en Mairie et prévoir la pose d'un compteur pour les habitations raccordées au réseau d'assainissement collectif.

##### *Eaux superficielles et souterraines*

- Les installations<sup>7</sup>, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux usées

##### *Eaux usées domestiques*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune, en vigueur à la date de la demande.

- Le rejet des eaux de piscine devra se conformer au Code de l'Environnement et à la réglementation en vigueur et se faire dans le réseau d'eaux usées conformément à la dérogation du décret du 3 juin 1994.  
De même, en cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler sur la chaussée, ni dans les fossés.  
Le réseau public d'eau potable doit être protégé contre tout retour d'eau en provenance de la piscine.  
Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31/07/1997, les propriétaires de piscine sont tenus de prendre toutes les mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas source de nuisances sonores pour les riverains.

---

<sup>7</sup> Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

- En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Une demande d'instruction de dossier devra être faite auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le pétitionnaire devra alors se conformer à ses recommandations.

#### *. Eaux usées non domestiques*

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Tous les rejets d'origine non domestiques doivent faire l'objet d'une convention dont les modalités sont précisées dans le règlement d'assainissement.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

## 2.2. Eaux pluviales

*Information* Pour la bonne application des dispositions de l'article L2224-8 CGCT, la commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement au respect des prescriptions techniques duquel tout ouvrage, construction, bâtiment, installation ou aménagement doit veiller.

*Rappel* En application des dispositions des articles L 214-1 à 6 et R 214-1 du code de l'Environnement, le rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol sont assujettis à autorisation et déclaration préalable dans les conditions suivantes :

*Lorsque la surface du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est :*

- comprise entre 1 et 20 ha : déclaration préalable
- supérieure à 20 ha : autorisation préalable

Pour toutes nouvelles constructions, un traitement des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégié. Si les conditions à l'infiltration sont défavorables (nature du terrain ou zone de glissement), des dispositifs de rétention doivent être mis en place avec au minimum une période de pluie de retour de 10 ans. Dans tous les cas, le débit de fuite rejeté au milieu naturel ou au collecteur ne devra pas être supérieur au débit avant imperméabilisation de la zone.

Dans les zones humides et leurs « espaces de fonctionnalité » : la restitution totale des eaux pluviales sur le tènement concerné est indispensable.

## 3. Autres réseaux

### 3.1 - Electricité

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Le réseau sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou des coûts hors de proportion avec l'aménagement projeté.

### 3.2 - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique.

### *3.3 - Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques (individuelles ou collectives) ne seront autorisées qu'en toiture.  
Seules les antennes collectives sont autorisées sur les immeubles.

### *3.4 - Antennes relais pour le réseau GSM*

Les antennes relais pour le réseau GSM (Global System Mobil) sont interdites dans un rayon de 100 mètres des établissements scolaires.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En ce qui concerne les bâtiments annexes, garages, services divers, etc., leur implantation en bordure des limites séparatives est autorisée à condition de ne pas excéder 3 m de hauteur sur lesdites limites séparatives.

Dans tous les cas, le portail d'accès des véhicules de la construction projetée sera situé à une distance minimum de 5 m de la bordure de la chaussée située du côté de ladite construction.

Aucune clôture n'est autorisée dans une bande de 4m de part et d'autre de la crête de la berge du ruisseau.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul, seuls les travaux ayant pour objet de rendre les constructions plus conformes au règlement seront autorisés.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme ou d'intérêt public, des implantations différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites.

Sur des terrains attenants au ruisseau du Vernon ou au ruisseau de Prémol, identifiés comme «corridors écologiques», une zone libre de toute construction doit être préservée sur une largeur de 10 mètres minimum de part et d'autre de ces cours d'eau.

Dans cet espace, ne seront autorisés que des travaux relatifs à l'entretien, à la gestion de l'espace, et à l'exploitation hydraulique.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée (de tout point de ce bâtiment) à une distance des limites séparatives au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des piscines (enterrées, semi-enterrées ou hors-sols) se fera à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou gabarit.

Sur des terrains attenants au ruisseau du Vernon ou au ruisseau de Prémol, identifiés comme « corridors écologiques », une zone libre de toute construction doit être préservée sur une largeur de 10 mètres minimum de part et d'autre de ces cours d'eau.

Dans cet espace, ne seront autorisés que des travaux relatifs à l'entretien, à la gestion de l'espace, et à l'exploitation hydraulique.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimum de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur **Nc** peuvent être autorisés des bâtiments techniques indispensables à l'exploitation agricole et vente des produits agricoles, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction au sol, débords compris.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur d'une construction dans la zone **N** ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour des constructions principales, à l'usage d'habitation.
- 12 mètres pour des bâtiments techniques à usage agricole,
- Dans le secteur **Nc**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des clôtures sur des limites séparatives est de 2 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

- Clôtures
  - Les clôtures doivent être constituées de grillage et d'éléments bois, d'aspect agréable.
  - Elles pourront être doublées de haies vives dans la limite de 2 m de haut.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ou à réhabiliter doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Sans objet.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur N, il n'est pas fixé de COS ; les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles N.1 à N.13, sauf des secteurs Na pour lesquels le COS est fixé à 0,05.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

Concernant « le contrôle de la division parcellaire » dans les secteurs : Na :

Sur les terrains délimités en application de l'article R.123-10 du Code d'urbanisme :

- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols a ont été utilisés partiellement ou en totalité, ce terrain ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.
- En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.