

TITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Modification n°1 du PLU approuvée le 19 décembre 2017

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière 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. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont permises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination. Il s'agit de constructions ayant une certaine valeur architecturale, proche de secteurs habités et dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Voir annexe listant les constructions retenues).

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- *Npép, secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), destiné à accueillir une centrale de production d'énergie photovoltaïque*

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

1.3. Interdictions liées à l'existence de risques technologiques (transport d'hydrocarbures): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p14-15.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'accueillent pas du public.
- Les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière, à l'exception des habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE).
- Seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'habitation principale, de l'équipement collectif ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés, dont le parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npép, ou contribuant à une mise en valeur agricole des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions et installations autorisées, dont ceux nécessaires au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npép (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies... sous réserve d'une bonne

insertion dans leur environnement) .

- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (CDPNS).*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Dans le sous-secteur Npep sont aussi admis les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque. La surface de plancher des locaux techniques admise est limitée à 150m².

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II-DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:**
 - ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: voir dispositions générales.
 - pelouses sèches: voir dispositions générales.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.

- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 75 m de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m des RD 537 et 591 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- 8 m des autres voies pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux voies de dessertes internes du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

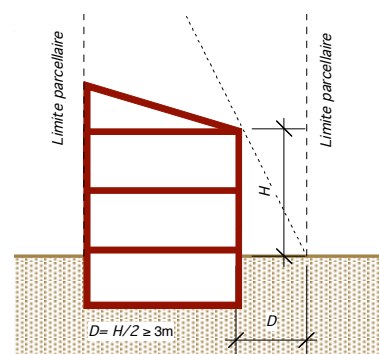
Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep. Ces installations ou constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. L'extension se fera dans le prolongement de la construction existante.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Dans le sous-secteur la hauteur Npep la hauteur maximale des constructions des locaux techniques du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra excéder 5m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9m au faîtage.

Toutefois, en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

10-2 la hauteur des bâtiments « restaurables », dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural, sera identique à la hauteur d'origine.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

Les pierres de tailles avec appareillage régulier ne devront pas être enduits.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits

11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proche des pierres utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Extensions et annexes: les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain à condition qu'il s'harmonise avec la construction d'origine et son environnement.

11-7 Traitements des éléments techniques

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé,

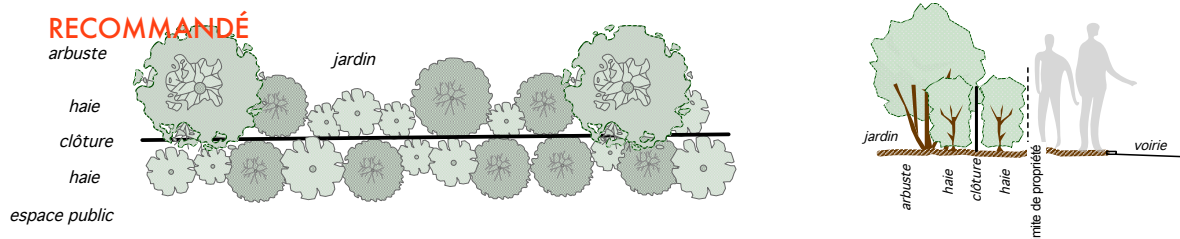
surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les paves-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article N13).

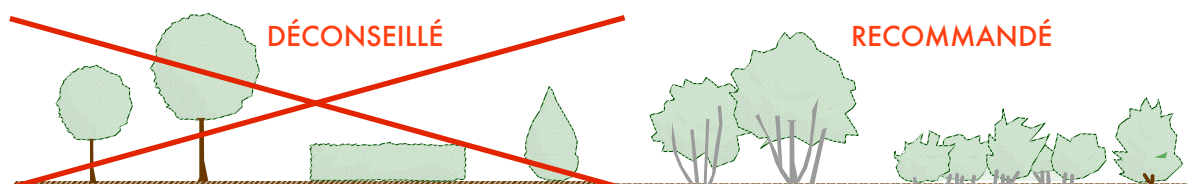


ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)