

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Préambule

La majorité de cette zone est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, de son intérêt écologique faunistique et floristique suivant l'inventaire national des Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), de son inscription pour partie en zone humide et dans la zone Natura 2000 de préservation de la biodiversité, de ses richesses archéologiques suivant l'inventaire du service régional de l'archéologie et de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues de l'Ibie et des ruisseaux et fossés affluents.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

Une partie de la zone se situe :

- dans le site classé dit « Du Pont d'Arc et de ses abords » qui constitue une servitude d'utilité publique de type AC2 ; à l'intérieur de ce site toute autorisation de démolir, de construire ou de modifier est soumise à l'avis du Ministre en charge des sites;
- dans le périmètre de protection de biotope, institué par arrêté préfectoral pour la protection du Massif de la Dent de Rez.

En outre elle comporte

- **un secteur spécifique appelé Nt**, correspondant à l'occupation et à l'utilisation des sols par les campings et parcs résidentiels de loisirs existants,
- **un secteur spécifique appelé Nn**, correspondant à la zone Natura 2000 de protection de la faune et de la flore,
- **des secteurs présentant un risque d'inondation** porté aux documents graphiques n° 3 où les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En outre, il est rappelé que toute construction de quelque nature ou aménagement est interdit dans le Périmètre de Protection Rapprochée des sources d'Obeire et Font Garou

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

1- Sont autorisées les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

2- Sont autorisées les constructions de piscines, de bâtiments à usage de garage, annexes, abris à matériel, dans la limite de 10 m² de surface de plancher au total si celles-ci sont implantées sur un terrain où existe une habitation à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et si la construction est située à moins de 30 mètres de ladite habitation. Une adaptation ponctuelle et

mineure de la distance est admise pour respecter à la fois la topographie et une meilleure insertion sur le terrain.

3- La restauration, l'extension en une seule fois et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si simultanément,

- l'extension est limitée à 30 % de la Surface de Plancher,
- la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de Surface de Plancher,
- la Surface de Plancher du bâtiment est supérieure à 50 m² à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

4- Sur les terrasses à l'est du village, les aménagements devront être compatibles avec le schéma d'organisation porté dans les Orientations d'Aménagement du présent Plan Local d'Urbanisme.

5- **En secteur Nt** est admis, l'aménagement de terrains de camping et de caravanage existants, de parcs résidentiels de loisirs existants ainsi que les bâtiments liés à leur fonctionnement.

Les bâtiments liés au fonctionnement de ces installations comprennent :

- Les piscines et leur local technique ;
- L'extension de l'emprise au sol de sanitaires si elle correspond à la mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite ;
- La création de sanitaires supplémentaires s'ils sont nécessaires à une mise aux normes ou à une amélioration du classement de l'établissement ;
- Un logement de gardien dans la limite de 135 m² de surface de plancher ;
- L'extension ou la création de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation si la surface de plancher n'excède pas 40 m² par bâtiment pour chaque usage;

6 - Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés en dehors de la zone inondable. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

7- **Dans la zone soumise au risque d'inondation** portée au document graphique n° 3, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, les aménagements de plein air et les infrastructures (voiries, pylônes électriques, station de pompage d'eau potable) qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation.
- Les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- Tous travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien courant des constructions.
- Les constructions annexes des habitations tels que : terrasse non close, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m² de surface de plancher cumulée depuis la date

d'approbation du présent document.

- L'aménagement et l'extension des constructions admises dans la zone à usage :
 - d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher dont 15 m² affectés à la création d'une aire de refuge accessible de l'intérieur et de l'extérieur,
 - d'activités, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante,sous réserve que le niveau le plus bas du plancher se situe au-dessus du niveau de la crue de référence et que les travaux ne conduisent pas à créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liées au stockage ou à la manipulation de produits toxiques ou corrosifs.
- Les réhabilitations de logements existants dans le volume initial à condition que le plancher habitable le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence ;
- Le changement de destination des locaux, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité, de ne pas créer de logement ni d'établissement recevant du public, et que le plancher le plus bas soit situé à une altitude supérieure à la crue de référence.

8- En outre, dans la zone soumise au risque d'inondation en secteur Nt portée au document graphique n° 3, seules sont autorisées les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes, liées à l'exploitation des campings et des parcs résidentiels de loisirs existants :

- Les terrasses non closes, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m² de surface de plancher cumulée depuis la date d'approbation du présent document.
- La reconstruction des sanitaires si elle est à l'identique.
- L'extension des sanitaires dans la limite de 40 m² de surface de plancher, à condition qu'elle corresponde à la mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.
- La surélévation des sanitaires si elle est nécessaire à la mise des installations techniques sensibles à l'eau (armoires électriques, cumulus, ...) au-dessus de la crue de référence.
- En cas d'impossibilité de construire en dehors de la zone inondable, la construction à usage d'habitation de gardien dans la limite de 40 m² de surface de plancher, sous réserve que le plancher habitable se situe au-dessus de la crue de référence ou que le bâtiment possède une aire de refuge d'au moins 15 m², située au-dessus de la crue de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil, de bar - restaurant et d'animation si la surface de plancher au total n'excède pas 40 m² par bâtiment pour chaque usage; toute extension ou création de nouveau bâtiment, entraînera la suppression d'un emplacement situé dans la zone la plus exposée.
- Le transfert d'emplacement conduisant à une réduction de la vulnérabilité sans augmentation de la capacité d'accueil du camping.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des Services d'incendie et de Secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales n° 1, n° 4 et n° 558 est interdit pour les autres routes départementales, l'accès est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

2 - Voiries

- Les voies posséderont des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse seront aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.

ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire à l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension.
- Pour les établissements à usage autre que le logement :
 - si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement

dans les égouts des effluents sera soumis à une autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçu.

- si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé, toutefois en dehors des parties de la communes où le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif.

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

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de quatre (4) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale
 - de trente-cinq (35) mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 1 et n° 4
 - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de

telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à neuf (9) mètres au point le plus haut du bâtiment.
- En secteur Nt, la hauteur maximale des constructions est limitée à six (6) mètres au point le plus haut du bâtiment.

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

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie pourra être autorisée et alors déroger aux prescriptions du présent article. Toutefois, les constructions devront présenter une qualité exemplaire d'insertion dans leur site d'implantation et être respectueuse des caractéristiques du bâti existant.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

Façades

- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes

- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o soit en pierres de calcaire ou de grès local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
 - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairément sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Menuiserie

- Les persiennes, portes et volets métalliques ou plastiques, les volets roulants sont interdites.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
 - o soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,50 m. au

- maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que l'implantation et le volume du bâtiment existant et de ses matériaux constitutifs soient similaires.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.