

## ZONE N

### Caractère de la zone

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'extension des constructions existantes y est autorisée sous conditions.

La zone N comprend un **secteur Np**, correspondant aux principales entités naturelles de la commune (colline Saint-Julien et massif de Malacoste), à protéger strictement.

La zone N est en partie concernée par le risque **inondation** :

- les secteurs soumis à un **aléa fort** (indiqués « i1 ») – lit moyen – sont identifiés par une hachure bleu foncé au plan.
- les secteurs soumis à un **aléa moyen** (indiqués « i2 ») – lits majeurs ordinaires et exceptionnels – sont identifiés par une hachure bleu clair au plan.

La zone N est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indiqués « f1 »), **fort** (« f2 ») ou **moyen** (« f3 »).

La zone N est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

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

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

Dans les sous-secteurs indiqués « i1 » et « i2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article N 2

Dans les sous-secteurs indiqués « f1 » et « f2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article N 2

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Np et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 » sont admis :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. révisé et leurs annexes de type piscine sous réserve de ne pas porter la surface de plancher totale après extension à plus de 250 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de nouveaux logements. Pour les habitations dépassant 250m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU révisé, une extension de 10% de la surface de plancher existante est autorisée.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que celles visées par les Emplacements Réservés définis au plan, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

Dans les secteurs Np sont admis :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que celles visées par les Emplacements Réservés définis au plan, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve :
  - qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable
  - qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
  - que les équipements sensibles soient protégés et situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière, uniquement dans les zones N,

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 80m<sup>2</sup> minimum et non liés et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher après extension(s)
121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup>	+ 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les annexes et notamment les piscines et leur abri technique d'une surface de plancher maximale de 2 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés ci-dessus dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et les dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

**ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### ***Voirie***

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

## **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### ***Eau***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

### ***Assainissement***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les

fonds voisins et les équipements publics. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être, de préférence, enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m<sup>3</sup> située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> pour des ensembles de 5 constructions maximum.

### **ARTICLE N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie du terrain devra permettre l'application de la réglementation sanitaire en particulier pour la desserte en eau potable et le traitement et l'évacuation des eaux usées et pluviales.

La superficie des terrains devra permettre l'installation d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement.
- Autres voies et emprises publiques et chemins ruraux - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins.
- Massifs boisés - avec un recul minimal de 50 mètres de la limite des massifs boisés.

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres..

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture / 8,5 m au faîtage. Des adaptations peuvent être accordées pour les bâtiments techniques à usage agricole.

#### **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

### **Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

### **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### **Traitement des façades**

Enduit frottassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### **Menuiserie**

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les volets doivent être de style régional, type volets à lames contrariées, à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

**Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

**Les souches de cheminées** devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la constructions à laquelle elles sont liées. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

**Les solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

**Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.



**Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

### **Clôtures**

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

#### *Clôtures des terrains non bâtis*

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

### **Végétation**

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

### **Aménagements ou accompagnements**

Les raccordements électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

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

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques et privées.

### **ARTICLE N 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les plantations existantes seront maintenues.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher des habitations ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.