

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N C

Caractère de la zone

Elle s'étend sur une superficie de 449 hectares. Elle englobe la majorité des terres agricoles en exploitation, localisées essentiellement sur la partie Nord-Est et sud-est de la commune. D'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes de qualité, demeures et châteaux, ainsi que plusieurs sentiers de grande qualité, constituant des éléments paysagers à protéger. Le bassin devra être protégé.

Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'eau potable.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,
- de protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés, sentiers et les espaces aux abords de la Garrigue).
- Le secteur N Ci correspond au PHC (plus hauts eaux connues) de la Seillonne.

Sites archéologiques : Dans les périmètres répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1 7° sont prévues afin de préserver les éléments du paysage mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N C 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 1.2. Les extensions des logements existants non liés à l'activité agricole, sans que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 200 m² par logement.
- 1.3. Les extensions limitées des activités autres qu'agricoles.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...).
- 1.5. Les réhabilitations des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

2 - Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. La construction d'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles, à condition qu'elles soient localisées à l'extérieur de la zone inondable et à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité, sans que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 200 m².
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe 1 ci-dessus situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

- 2.3. Les utilisations et occupations des sols autorisées à l'alinéa 1 ci-dessus à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage protégé au titre de l'article L- 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N C 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article N C 1.
- 2 - Les constructions dans le secteur N Ci.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N C 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Les accès sur chemins départementaux desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.
- 1.4. Toute unité foncière non desservie par une autre voie que la R.N. 126 est inconstructible.

2 - Voirie nouvelle

Néant.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

- 3.1. La réalisation des pistes cyclables devra tenir compte du Schéma Directeur des voies cyclables et piétonnières (document 6b). Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
 - 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
 - 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.
- 3.2. Les sentiers et chemins piétonniers identifiés au plan graphique, conformément à la légende, sont protégés au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau public, des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés. Le mode d'évacuation et de traitement des eaux usées, ainsi que l'unité foncière seront définis au vu d'une expertise géologique effectuée par un géologue.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

L'aménageur utilisera pour l'assainissement des eaux pluviales, des techniques dites alternatives (bassin d'orages ou autres ...) limitant le débit rejeté par l'opération.

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

La dimension des bassins de rétention sera fonction des opérations.

ARTICLE N C 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe de la R.D. 50 et de la R.D. 70 et 35 mètres, s'il s'agit d'habitat,
 - 75 mètres, de l'axe de la R.N. 126 et R.D. 112,
 - 20 mètres de l'axe de la R.D. 57 et de la R.D. 66,
 - 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.
- 2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.
- 3 - Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau.
- 4 - Pour les extensions des constructions des implantations différentes à celles évoquées à l'alinéa 1 sont possibles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE N C 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE N C 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N C 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N C 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond, pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres sous les sablières ou à défaut au dernier plafond pour toutes autres constructions.

2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

ARTICLE N C 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ces bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal, pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. Dans le secteur N ci les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

ARTICLE N C 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

2 - Autres constructions

Néant.

3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE N C 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique numéro 3 conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Dans le cas d'établissements autorisés en vertu de l'article N C 1, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.

3 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N C 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Pour les constructions liées à l'activité agricole, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles N C 3 à N C 13 du présent règlement.

2 - Pour les autres constructions ou extensions, les dispositions de l'article N C 1 sont applicables.

ARTICLE N C 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.