

CHAPITRE II - ZONE N2

Caractère de la zone

La zone N2 concerne les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il s'agit d'une zone non équipée où existent quelques constructions et où les possibilités d'évolution sont maîtrisées pour maintenir son caractère naturel.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur N2a correspond à des secteurs naturels et agricoles où existent quelques constructions à usage d'habitation: les quartiers de Collet Bourret Haut, Rigoues, Saint-Hilaire, Gourgoulons et Cauvets.

- Le secteur N2b couvre des sites accueillant ou susceptibles d'accueillir des aménagements de loisirs ou de tourisme compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone et s'intégrant dans l'environnement. Ce secteur concerne le moto-cross de la plaine du Cimetière ainsi que les quartiers de Château noir et du Petit Rigouès.

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

ARTICLE N2. 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.2 sont interdites.

ARTICLE N2. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans toute la zone N2 sont autorisés sous conditions:

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités économiques.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de SHON, sans changement de leur destination, avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise.
- Les annexes des constructions existantes si elles sont de taille modérée par rapport à la surface de la construction correspondante et si leur SHOB n'excède pas 70 m².
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage autre que l'habitation, à condition de ne pas compromettre l'équilibre de la zone naturelle.
- les constructions et installations d'intérêt général.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées; nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les constructions à usage de stationnement de véhicules ne devront en aucun cas excéder 60 m² de SHOB.

Dans le secteur N2b sont autorisés:

- les équipements publics ainsi que des activités de loisirs et de tourisme à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les constructions destinées à recevoir l'accueil du public fréquentant l'espace naturel environnant, complémentaires au maintien ou au développement d'activités d'accueil existantes, et à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement des lieux sans excéder 150m² de SHON.
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition que :
 - a- la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) n'excède pas 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette totale et soit inférieure à 150 m²;
 - b- qu'elles soient intégrées ou contiguës aux bâtiments à usage d'équipements;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2. 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi, ils doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

2- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3- Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

5- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

6- Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.

7- Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article N2.2.

ARTICLE N2. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable, qui doit avoir une capacité suffisante.

-2- Assainissement

-2.1 Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif est admis dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU), sous réserve de l'aptitude des sols, conformément à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

-2.2 Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

-3- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite selon des techniques discrètes d'aménagement c'est-à-dire par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

- 4- Télévision et télédistribution

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE N2. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimale de 4 000m².

Toutefois ces limitations de superficie ne s'appliquent pas à l'extension mesurée des constructions existantes prévue à l'article N2.2

ARTICLE N2. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques de 5m.

A défaut d'emprise indiquée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie indiquée aux documents graphiques égale à 10m.

Toutefois les ouvrages de protection acoustique, exclusivement en bordure de la A8, visés à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, devront s'implanter à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m.

En cas de réalisation de merlons de terre végétalisés, ces aménagements à usage de protection acoustique pourront être implantés en limite de l'emprise publique.

En dernier lieu, pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, des adaptations pourront être envisagées. Dans ce cas, les ouvrages de protection acoustique devront avoir un caractère végétal dominant, afin d'assurer une meilleure insertion et requalification des abords de la A8.

ARTICLE N2. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à 5 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes pourront s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE N2. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N2. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser 7 m.

ARTICLE N2. 11 -ASPECT EXTERIEUR

1- Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette des couleurs jointe en annexe). Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

2- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, constitués uniquement de haies vives ou de grillage, leur hauteur visible ne doit pas être supérieure à 2m.

Les grillages doublés de canisses ou tendus d'éléments plastifiés ou autres de même type sont strictement interdits.

D'une façon générale, les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage. Dans ces cas elles devront être constituées uniquement de grillage dont la hauteur visible n'excédera pas 2m.

3- Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges, suffisamment espacées pour ne pas donner l'illusion d'une baie. Les huisseries respecteront la tradition locale, c'est-à-dire un seul carreau en largeur par battant.

Les menuiseries en P.V.C. ou en alu sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères de gabarit définis ci-dessus.

4- Les toitures terrasses sont interdites.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- être accessibles de plain-pied, à partir d'une pièce d'habitation
- être inscrites dans la pente des toitures
- couvrant moins de 15% de la superficie totale de la couverture

5- Les toitures seront en tuiles rondes, romanes ou similaires, de teinte uniforme. Les génoises seront réalisées en tuiles rondes.

6- Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

ARTICLE N2. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N2. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- 0.05 en N2b

Un dépassement de 20% du COS affecté à un terrain est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.