

**PLAN LOCAL D'URBANISME****DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX****N**

Mars 2006

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****CHAPITRE 9 : ZONE N**  
**(zone naturelle de site à protéger).****Caractère de la zone :**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 (R 123.8).

Elle comprend le secteur NL destiné à l'accueil d'activités de loisirs et Nz correspondant aux ZNIEFF.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

Dans les secteurs exposés à des risques faibles ou modérés, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

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

### **Article N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits les nouveaux aménagements suivants :

- lotissements et ensembles immobiliers.
- locaux à usage d'habitation.
- constructions à usage de commerces ou de bureaux.
- établissements industriels et agricoles classés ou non.
- installations de camping et de caravaning.
- ouvertures et exploitations de carrières, à l'exception des carrières souterraines.
- abris et dépôts divers à l'exception de ceux nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.
- abris de jardins, garages isolés et abris de fin de semaine non liés à une habitation existante.

### **Article N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement. Toutefois, seuls les bâtiments techniques strictement indispensables et les bâtiments réservés à l'habitation des gardiens sont autorisés.
2. Les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins issus des seules exploitations agricoles existantes de caractère extensif.
3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, ainsi que les monuments commémoratifs.
- 4 -L'aménagement intérieur des bâtiments existants sans changement de destination autres que ceux autorisés au présent article.
- 5 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU de plus de 80m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- 6 - En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit à l'identique, sans changement de destination.
- 7 - Dans le secteur NL peuvent être autorisés, lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par le constructeur, les aménagements et constructions nécessaires pour les activités de loisirs, de sports, d'accueil, de restauration et d'hébergement à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel du site et qu'ils respectent son caractère d'espace naturel de loisirs. Est autorisé toute ouverture nécessaire au bon fonctionnement du secteur

(fenêtre, porte) sur tout bâti. Afin de préserver le paysage, la zone non aedificandi de ce même secteur, inscrite au document graphique, interdit toute sorte de construction.

8 – Dans le secteur Nz correspondant aux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) peuvent être autorisées les installations ou aménagements nécessaires à la préservation des milieux d'intérêt écologique floristique et faunistique.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme et rappelées dans les dispositions générales demeurent applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX – CONDITIONS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

#### **1. Eau**

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation et les installations diverses prévues à l'article N 2 ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, etc...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

#### **2. Assainissement**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des constructions est obligatoire : les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### **3. Autres réseaux**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

#### **Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain est fixée à 1.000m<sup>2</sup>.

#### **Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait est au moins égal à 5.00m.

Toutefois, des reculs plus importants peuvent être imposés en bordure de certaines voies.

Les documents graphiques indiquent pour chaque voie les marges de recul.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00m de dépassement.

#### **Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction (y compris les annexes) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5.00m.

Toutefois, cette distance pourra être réduite pour des constructions annexes pour des raisons d'intégration harmonieuse à l'environnement naturel.

#### **Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4.00m est imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

La construction d'annexes (garage, piscine, abri de jardin, etc...) liée à une habitation existante est autorisée sous condition que :

- la construction fasse partie du même tènement,
- la construction soit enterrée si les caractéristiques du terrain naturel le permettent,
- la construction soit implantée dans la limite maximum de 20.00m à partir du mur extérieur de l'habitation existante.

## **Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 30% de la surface totale du tènement concerné.

## **Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est limitée à 9.00m au faîtage pour les constructions et les installations visées à l'art. N 2.

Toutefois :

- La hauteur des installations annexes liées à l'exploitation agricole (silos, hangars, granges, etc...) sera limitée au maximum et ne pourra en aucun cas dépasser 15.00m au faîtage des toitures.
- Pour les constructions, installations et équipements d'intérêt général ainsi que pour les monuments, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel.

## **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Afin d'assurer à la zone naturelle un aspect satisfaisant, les constructions autorisées seront édifiées, soit dans le style et les matériaux des constructions existantes, soit à partir d'une étude approfondie de leur relation avec l'environnement (volumes bas, matériaux naturels, formes simples, etc...).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les toitures en tôle ondulée métallique galvanisée, les couvertures en fibrociment teinte naturelle et tous matériaux de teintes claires sont interdits. Les matériaux de toiture en teinte tuile vieillie sont par contre, souhaitée.

Les toitures terrasses et à un seul pan sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses et à un seul pan pourront être ponctuellement autorisées pour des raisons techniques ou d'harmonie architecturale dans une limite maximum de 40 % de la surface totale couverte du projet concerné ainsi que pour les constructions annexes.

### **Clôtures :**

Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain.

Les clôtures doivent constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,60m au maximum) surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie simple éventuellement doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 2m.00, calculée depuis le niveau du sol naturel (avant travaux).

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques et privées : leur hauteur pourra donc être limitée en dessous de la hauteur maximale fixée.

Toutefois, dans les secteurs où existent des murs traditionnels, il est possible de créer des murs à conditions de s'harmoniser avec l'environnement immédiat et de ne pas dépasser la hauteur des murs existants et cela afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent également être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger...) dûment justifiées.

Toute clôture végétale qui sera réalisée, devra l'être avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmille, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région.

#### **Terrassements et fouilles :**

- Pour un terrain plat (pente < 10%), si les caractéristiques techniques de la construction nécessitent la mise en place d'un remblai de terre par rapport au terrain naturel avant construction, alors qu'une meilleure adaptation de celle-ci par rapport au sol permettrait de l'éviter ou de la diminuer, la hauteur de ce remblai ne pourra excéder 0,70m.

- Pour un terrain en pente (pente > 10%), un équilibre déblais/remblais sera privilégié afin de limiter au mieux les mouvements de terre, ces aménagements seront accompagnés d'un traitement de qualité des éléments techniques et un accompagnement paysager approprié (végétalisation).

Dans tous les cas, les accompagnements de type végétal seront préférés aux enrochements ou aux murs de soutènement.

- Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan « coupe » (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.

#### **Façades :**

Les façades des constructions nouvelles devront être de teintes sobres et s'harmoniser avec celles des constructions existant dans la zone.

### **Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations de tout type autorisées au titre de l'art. N 2 doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les installations seront intégrées au site, notamment par leur implantation et plantées (végétation locale).

### **Article N 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les espaces boisés classés, repérés au plan par un quadrillage (qu'ils soient existants ou à créer), conformément à la légende, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Par contre, la profondeur des EBC à créer sera au minimum de 9m.00.

#### **Espaces paysagers :**

Dans les espaces naturels situés sous les lignes électriques à haute tension, les défrichements liés à la pose ou à l'entretien des lignes électriques devront être compensés par de nouvelles plantations d'essences locales et par des aménagements paysagers de manière à assurer une intégration harmonieuse de ces espaces dans leur environnement forestier.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone N, les possibilités de construire résultent de l'application de l'article N3 à N13.