

Zone N

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Division en sous-zones

La zone naturelle comprend :

- une sous zone Nm correspondant au domaine public maritime identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral ;
- une sous zone Nlpn correspondant à l'espace départemental de nature identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral ;
- une sous zone NI correspondant aux autres espaces naturels identifiés en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral. Une partie de ces espaces sont également compris dans la bande des 100 mètres du rivage ;
- une sous zone Ng correspondant à l'emprise actuelle du golf ;
- une sous zone Npr correspondant au périmètre de protection rapproché du puits de Fontqueballe.

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article N1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

Sont interdites les installations et constructions nouvelles qu'elle que soit leur destination à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

- Dans la bande des 100 mètres, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les conditions prévues par l'article L121-17 du code de l'urbanisme.
- Seuls sont autorisés, dans les sous-zones NI et NIpn, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public dans les conditions prévues par l'article L121-24 du code de l'urbanisme.
- Sont autorisées, dans la zone N et dans les sous-zones Npr et Ng, les constructions de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Sont également autorisés dans la sous zone Ng, les usages et affectations des sols, les installations ou constructions nouvelles à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique, à l'entretien et au fonctionnement du golf ainsi que les aires de stationnement liées, sans porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site.
- Sont admis, dans le seul secteur Nm, sous réserve de la prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation, et sous réserve de l'obtention préalable, auprès de l'Etat, d'un titre d'occupation appropriée :
 - Les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées: notamment, les ouvrages nécessaires à l'accès à la terre, les aménagements et équipement légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs, les dispositifs terrestres, marins ou sous-marins, nécessaires à la lutte contre l'érosion des plages et au maintien du trait de côte, ainsi que les installations saisonnières liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité ;
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Article N2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Tout changement de destination de constructions existantes qu'elle que soit leur destination actuelle ou future est interdit.

Article N3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Sans objet

b) Mixité sociale

Non réglementé.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 5 à 7 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Article N4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article N5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.

Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

A défaut de marges de recul inscrites au plan, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisés en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme,
- 15 mètres minimum de l'axe de toute voie publique ;
- 35 mètres de l'axe des RD 86, RD 242 et la future déviation de la RD 559 ;
- 35 mètres au moins de l'axe de la RN97 pour les habitations. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage ;
- 4 mètres du cours d'eau de l'Eygoutier mesurés à partir du sommet de la berge de la rivière.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frottés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

Matériaux

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de matériaux naturels tels que le bois ou la pierre non bâtie dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètres.

Les brises vues tels que les « canisses » ou les voiles PVC de toute nature sont interdits.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies vives, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).

Il conviendra de préserver la topographie existante, en évitant les mouvements de terrain et en excluant les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement.

Les restanques et murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique.

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Tout mur de soutènement apparent doit être traité en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.

Article N10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes.

Article N11 – Stationnement

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions ou utilisations du sol et doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Tout nouvel accès sur les RD 242, RD 86 et sur la future déviation de la RD 559 est interdit.

Article N13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées prioritairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est $< 200\text{m}^2$, les eaux seront conservées sur le terrain.

- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est $> 200\text{m}^2$, il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

Divers

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.