

## Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Nh

### Caractère de la zone

#### > Description

La zone Nh correspond au STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) du Mas Valat. Ce dernier répond à la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de délimiter dans les zones naturelles et « des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ce cas de figure, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### > Localisation

Le hameau du Mas Valat

#### > Principaux objectifs

Permettre un développement limité de zones bâties préexistantes.

#### > Principales traductions règlementaires

Réglementation stricte des droits à construire.

### Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

#### > Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

#### > Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

#### > Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le STECAL du Mas Valat est concerné par l'OAP " Mas Valat".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III D).

## Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En règle générale toute nouvelle construction est interdite (à l’exception de celles mentionnées à l’article 2 ci-après), notamment :

- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l’artisanat.
- Les constructions destinées à l’industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d’entrepôt.
- Tout type d’installation classée pour la protection de l’environnement.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 2.

### > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à l’habitation dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SDP.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d’habitation à la date d’approbation du présent PLU à condition que l’extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher de la Construction existante (SPC) et soit réalisée une seule fois à partir de la date d’approbation du PLU. Le bâtiment et son extension ne peuvent excéder 300 m<sup>2</sup> de SPC.
- Les travaux confortatifs sans extension des constructions et installations existantes à la date d’approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d’électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- La reconstruction à l’identique des constructions existantes,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

## Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

Une autorisation d’urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l’emprise publique.

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

## 2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

### > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, le puits de forage doit être situé au minimum à :

- 200 m d'une décharge ou une installation de stockage de déchets
- 35 m des ouvrages d'assainissement collectif ou non collectif
- 35 m des canalisations d'eaux usées ou transportant des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines
- 35 m des stockages hydrocarbures, de produits chimiques ou phytosanitaires
- 35 m des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- 50 m des parcelles potentiellement concernées par l'épandage des déjections animales et effluents d'élevage issus des installations classées
- 35 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est inférieure à 7%)
- 100 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est supérieure à 7%)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

## 2) Assainissement

### *Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **> Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimal est de 6 mètres par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de dix mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les limites communales peut-être recherché.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à celle-ci.
- A l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

#### **> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **> Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 25% de la surface du terrain.

#### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

##### 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

##### 2) Hauteur maximum

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres** (au faitage).

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient le maximum indiqué ci-dessus peuvent être reconstruits à l'identique.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

#### > Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

#### > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il sera prévu deux places par logement.

#### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.

- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 30% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.