

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Projet de système collectif de collecte et de traitement des effluents  
viniques pour la CUMA vitivinicole de l'Engranne et le GIE Chantemerle  
dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité n°2 du PLU

## Règlement mis en compatibilité

## **ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

*Destination de la zone :*

*La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.*

*Cinq ~~Quatre~~ sous secteurs sont instaurés:*

- le sous secteur Ns, qui recouvre les secteurs à forts enjeux écologiques (NATURA 2000, les secteurs réputés inondables et les corridors écologiques situés le long des principaux cours d'eau ;
- le sous secteur Nca lié à la présence d'anciennes carrières souterraines ;
- le sous secteur Ncd lié à la présence d'une ancienne décharge, aujourd'hui recouverte et inexploitée ;
- le sous secteur NL destiné aux activités de loisirs et de plein air ;
- le sous secteur Nt destiné à accueillir des installations de traitement d'effluents vinicoles au lieu-dit « Moulin de Scassefort ».

### **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupations et utilisations du sol autres que ceux soumis aux conditions particulières définies dans l'article 2 ci-après sont interdits.

Dans les sous secteurs Nca, Ncd et Ns toute nouvelle construction est interdite.

Dans le sous secteur NL, sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux de combustibles ;
- les installations classées ;
- les hôtels et les résidences de tourisme.

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- Dispositions applicables à la zone N :**

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- b) Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité ;
- c) La rénovation ou le changement de destination pour l'habitat de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial avéré ainsi que leur extension mesurée, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec le bâti d'origine et sans création de logements nouveaux ;
- d) L'extension des constructions à destination d'habitation sans pouvoir excéder 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON ;
- e) La reconstruction après sinistre dans un volume identique à l'ancien bâtiment, dans le respect des règles d'aspect.

#### **2.2- Dispositions applicables au sous-secteur NL :**

Dans le sous secteur NL sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, liées à l'exploitation touristique de la zone ;
- les constructions à usage commercial, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation directe des activités de loisirs créées ;
- les terrains de camping/caravanning et les équipements d'infrastructures et de superstructures permettant leur mise en valeur ;
- les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) et les mobile-home ;
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **2.3- Dispositions applicables au sous-secteur Nt :**

Dans le sous secteur Nt sont uniquement admises, sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient nécessaires au traitement et à l'assainissement des effluents vinicoles.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

## **ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile. la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

Dans le sous secteur Nt, les voies seront réalisées avec des matériaux perméables et drainants (graves).

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Eaux USEES**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

#### **Eaux PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Non réglementée.

### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1- Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à la voie avec un recul minimum de 10 mètres.

#### **6.2- Dispositions particulières**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

c) Dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

## **ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1- Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées soient en limites séparatives, soient en retrait. En cas d'implantation en retrait, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

#### **7.2- Dispositions particulières**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;  
b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementée.

### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)**

---

l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.  
Dans le sous secteur Nt, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1- Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l'égout du toit. Les éléments de superstructure technique ainsi que les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### **10.2- Dispositions particulières**

a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.  
b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement doivent respecter les hauteurs d'égout du toit et de faitage du bâtiment existant.

#### **11.1- Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture traditionnelle.

#### **ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les façades des constructions doivent être conçues avec le même soin et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

## **ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---

### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **LES TOITS ET COUVERTURES**

Les toits, par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toits doit être comprise entre 25% et 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 20°. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

#### **11.2- Dispositions particulières liées à l'aménagement des constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction.

#### **MATERIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants ; s'il s'agit de créations architecturales, elles respecteront obligatoirement les proportions traditionnelles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront soit de teinte mate foncée non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

#### **LES TOITS ET COUVERTURES**

En cas de reconstruction, les toits par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

### **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Non réglementé.