

## ZONE N

### Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées 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.

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### Article N 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

#### Constructions nouvelles et existantes

- Les installations publiques d'intérêt général sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- Les équipements collectifs sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
  - qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti (respect de l'aspect volumétrique et architectural préexistant) ;
  - que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement et le changement de destination à usage d'habitation des constructions sous réserve :
  - ~~d'une extension limitée à 15% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher maximale de 170 m<sup>2</sup> ;~~
  - de ne pas concerner les bâtiments à ossatures légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.

COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants d'une surface de plancher initiale de minimum 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sous réserve de :
  - ne pas excéder 40% de la surface de plancher existante sans excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (bâti existant + extension)
  - ne pas créer une nouvelle unité d'habitation
  - ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage artisanal
- l'extension des bâtiments à usage de commerce et d'activités de services est limitée à 40% de la surface de plancher existante
- ~~• les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations ;~~
- ~~• les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles s'implantent sur l'unité foncière support d'une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.~~
- les annexes de quelque nature que ce soit, sous réserve que :
  - ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent ;
  - la superficie des annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - l'emprise au sol des annexes hors piscine n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
  - l'emprise au sol des annexes y compris piscine n'excède pas 60 m<sup>2</sup>
- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent
- Les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.

#### Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
  - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
  - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
  - tout nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 – Accès et voiries

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

#### 1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiés ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée 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 de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

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 un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles publiques ou privées communales, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics ( ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 04/12/2017

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

#### **Article N 4- Desserte par les réseaux**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultanée de 60m<sup>3</sup>/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

##### **2. Assainissement**

###### **a. Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

###### **b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

###### **c. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...)

### **3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

### **4. Défense incendie**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

## **Article N 5- Caractéristiques des terrains**

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

## **Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles (annexes, extensions de l'existant) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

## **Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

### **2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif**

Les constructions nouvelles et leur extension devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

En cas de retrait de la façade ou partie de façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 4 mètres.

En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces baies façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

### **Article N 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :**

les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;

les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la distance minimale peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

#### **2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectifs sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

#### **3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

### **Article N 9- Emprise au sol**

Non réglementé

## Article N 10- Hauteur des constructions

### 1. Règle générale

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

### 2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

### 3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

## Article N 11- Aspect extérieur

### 1. Règle générale

#### Façades

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.



- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

### **Annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

### **Toitures**

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

### **Percements**

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

### **Clôtures**

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
- La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
  - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
  - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum.(hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

## **2. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront soit enterrés ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

### **Article N 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé