

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Elle comprend un sous-secteur de type NPbt qui correspond aux terrains qui autorisent les activités touristiques, hôtelières ou les loisirs.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal public ou privé devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups

Voir arrêté préfectoral

1.4- Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2.

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement paysager et le développement des activités agricoles (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups

Voir arrêté préfectoral

2.4- Sur l'ensemble de la zone :

2.4.1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.4.2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.

2.4.3. Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par **construction neuve**, il devra être implanté à **moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilité technique ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problème de réseaux...).

2.4.4. La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de la préservation du caractère architectural originel avec ou sans changement de destination.

Toutefois :

- les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la **limite de 50%** de la surface au sol initiale du bâtiment. La hauteur de l'extension du bâtiment devra respecter les conditions fixées à l'article NA 10.

- les extensions des habitations existantes seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.4.5. Le changement de destination à usage d'habitation est autorisé sous réserve :

- que la construction d'origine soit en bon état et non en ruine **et**
- que le bâtiment possède une structure traditionnelle en pierre ou en terre
- de ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments d'exploitations en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ou /et ressortant d'une autre exploitation, et soumis à distance d'implantation.

2.4.6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

2.4.7. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants.

2.4.8. Les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (serres, expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, ...).

2.4.9. Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes. L'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à **moins de 100 m** des bâtiments de l'activité concernée (sauf impossibilité technique ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problème de réseaux...)

2.4.10. La construction de bâtiments annexes à l'habitation dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.4.11. L'extension des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.4.12. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.4.13. Les équipements publics de superstructure ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserves que leur nature justifie l'implantation en zone NPb

En secteur Npbt :

Les centres et fermes équestres y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à leur fonctionnement qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Les abris pour animaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article l'article 682 du code Civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 -Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur sauf pour les bâtiments agricoles éloignés des réseaux, notamment lorsque le pétitionnaire ne dispose pas de foncier proche de ceux-ci. Ils pourront alors pourvoir à l'alimentation en eau potable de la construction par le biais de forage (si nécessaire , un forage peut-être équipé de filtre rendant l'eau consommable)

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées des constructions autres que les bâtiments et installations agricoles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé, si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.
--

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait **minimum de 5 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemins ruraux ou d'exploitation

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de chemin privé, soit avec un retrait **minimum de 3 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives

6.3.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique différent, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise ou privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux de transport d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Limites séparatives

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2. Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE NPb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder **100 m²** de surface au sol.

L'emprise au sol des abris pour animaux non lié à une exploitation agricole, extension comprise, ne pourra excéder **60 m²** de surface au sol.

Le cumul des emprises au sol liées aux bâtiments annexes ne devra pas excéder **100 m²**

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Cependant la hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

11.4. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.5. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

11.6. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle maximale d'occupation du sol.
