



REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



54

REGLEMENT DES ZONES
NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur Na correspond au secteur de loisirs autour du rocher d'escalade « Lou Mouly ». Cette zone est destinée à permettre le développement d'activités autour de la pratique de l'escalade, aire de pique-nique...
- Le sous-secteur Ns est réservé à la pratique du ski alpin et à l'implantation de tous les équipements nécessaires à cette pratique (pistes, remontées mécaniques, retenues d'eau pour l'alimentation des canons à neige, bâtiments d'accueil des skieur, bâtiments liés à la restauration des skieurs..) et à l'implantation de tous les équipements publics.

Elle comprend des secteurs identifiés comme des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Dans le secteur NA, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels que pistes cyclables, parcours de santé...
3. Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Le changement de destination des bâtiments existants, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site après avis conforme de la CDNPS.
6. L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que l'extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site, dans la mesure où elle ne dépasse pas 50m² de surface et qu'elle respecte les proportions du bâti existant (implantation, hauteur...).

7. Dans le sous-secteur Na, les installations strictement liées au développement de l'activité d'escalade et à l'accueil du public.
8. Dans le sous-secteur Ns, les équipements indispensables à la pratique du ski alpin et tels que remontées mécaniques, poste de secours, abris de matériel, retenue collinaire, l'implantation de tous les équipements nécessaires à cette pratique (pistes, bâtiments d'accueil des skieurs, bâtiments liés à la restauration des skieurs...) et à l'implantation de tous les équipements publics.

ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particulier.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tout prélèvement, puits, forage,... réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Néant.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.

- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement autonome des eaux usées.

ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire eut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant. En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.