

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **NL**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NL** est une zone naturelle dans laquelle des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis ci-après, 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 paysagers.

Elle comporte 4 secteurs :

- Un secteur **NLb**, à vocation de loisirs, notamment de type équestres.
- Un secteur **NLc**, à vocation de services (centre de formation comprenant également les dispositifs d'accueils et de restaurations qui lui sont liés) dans les bâtiments existants sur le site de **MONTRIEUX LE VIEUX**.
- Un secteur **NLd**, à vocation d'activités touristiques (camping, clubs, etc.) sur le site de **GAVAUDAN**.
- Un secteur **NLe**, à vocation d'activités touristiques et d'accueil hôtelier sur le site de **PLAN DE SELVE**.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL 2 sont interdites.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol définies ci-après :

1. Dans le secteur **NLb**, les activités de loisirs, notamment de type équestre.
2. Dans le secteur **NLc** (site de **MONTRIEUX LE VIEUX**) : dans les bâtiments existants, les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement des services.
3. Dans le secteur **NLd** (site de **GAVAUDAN**) : les constructions liées aux activités touristiques.
4. Dans le secteur **NLe** (site de **PLAN DE SELVE**) : les constructions à vocation d'activités touristiques et d'accueil hôtelier.
5. Dans toutes zones **NL** :
 - Pour les constructions existantes :
 - Les piscines et leurs annexes (Pool House par exemple) ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation qui disposent d'une SHON minimale de 75 m², leur extension jusqu'à 300 m² de SHON maximum, extension comprise.
 - Pour les installations classées et sous réserve du respect de la législation en vigueur :
 - Les installations annexées à une exploitation agricole ;
 - L'extension ou la transformation d'installations existantes.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et les équipements publics ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexe au règlement), sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments. A ce titre, les constructions à usage d'habitation en bordure de la RD 554, doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique de part et d'autre de la chaussée.

ARTICLE NL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) L'accès à la zone depuis la RD 554 se fera obligatoirement par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé permettant d'assurer des échanges dans de bonnes conditions.

2. Voirie

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Ces voiries doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

- a) Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- b) Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées et eaux vannes

- a) Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou abritant des activités autorisées à l'article NL 2 doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992.
- b) Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- c) Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (conformément aux annexes sanitaires.)
- d) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.
- e) L'assainissement liés aux espaces recevant des équidés doit permettre le traitement des eaux de lavage, du fumier, du lisier. Les installations doivent être situées à plus de 50 m de toute habitation. Au-delà de deux chevaux, cette distance passe à plus de 100 m. Les installations

doivent être situées à plus de 35 m des puits utilisés pour la consommation d'eau, des forages, des aqueducs et des cours d'eaux. Elles doivent également être installées à plus de 200 m des zones de baignade et de pêche.

- f) Dans les secteurs NLc et NLd, les installations liées à l'assainissement doivent être situées à plus de 35 m des cours d'eaux.

2.2. Eaux pluviales

- a) Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- b) Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, seront collectées et dirigées par des canalisations enterrées, vers les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.
- c) En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.
- d) En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

3. **Électricité, Téléphone, Gaz**

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains depuis les voies publiques jusqu'aux constructions.

4. **Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE NL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à celle définie dans le tableau ci-après.

Secteurs de la zone NL	NLb	NLc	NLd	NLe
Superficie minimale en m ²	4 000	4 000	2 000	4 000

- b) Les constructions existantes avant la publication du présent document qui sont implantées sur des terrains dont la surface est inférieure à la superficie de référence du secteur concerné pourront être agrandies jusqu'à une SHON maximale de 300 m², extension comprise.

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

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - Supérieure ou égale à 25 mètres de l'alignement de la RD 554 ;
 - Supérieure ou égale à 20 mètres de l'alignement des routes départementales ;
 - Supérieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Les clôtures doivent respecter un recul minimal d'1 mètre par rapport à la limite de la plateforme des voies.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - a. La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées ;
 - b. La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres ;
 - c. La construction des piscines non couvertes avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - d. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue

- a) Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles et forestiers.

2. Dispositions particulières

a) Dispositions concernant les constructions bio-climatiques

Les dispositions relatives aux couvertures et façades ne concernent les constructions bioclimatiques qui respectent au moins trois des cinq critères de qualité environnementale suivants (Cf. annexes n°4, 5 et 6 au règlement) :

- Critère n°1 : modalités de conception de la construction.
- Critère n°2 : modalités de réalisation de la construction.
- Critère n°3 : performances énergétiques et acoustiques.
- Critère n°4 : utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables.
- Critère n°5 : maîtrise des fluides.

b) Dispositions concernant les bâtiments publics

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

2.2. Couvertures

2.2.1. Toitures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées.
- La pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou « canal » vieilles ou vieilles.
- Pour les constructions bio-climatiques, les toitures terrasses végétalisées ou avec acrotères dissimulant des panneaux solaires sont autorisées.

2.2.2. Débords de la couverture

- Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou par une corniche.
- La pose de la génoise doit être faite avec des tuiles de même ton que la façade.

2.2.3. Souches

- Les souches de toute nature doivent être traitées en même teinte que les façades ;
- Elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.3. Façades

2.3.1. Les ouvertures

- Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets à persiennes ou pleins, sans barre et écharpe.
- Les coffres des volets roulants des hangars ne seront pas visibles en façade extérieure.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles. (voir palette des couleurs en mairie.)

2.3.2. Enduits

- Les enduits de façades peuvent être soit laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.
- Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les constructions en pierres sèches sont autorisées.

2.3.3. Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie.

2.4. Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.
- Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Sur ces murets pourront être posés une grille en fer ou un grillage vert.
- Les brises-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.
- Les coffrets techniques seront intégrés dans le mur ou la haie vive.
- Les portails seront implantés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation sur la voie publique.
- Les murs de clôture de part et d'autre du portail seront en pans coupés à 45°.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

2.5.1. Les antennes paraboliques et hertziennes

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics.
- Elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- Les antennes paraboliques ne devant pas être visibles depuis les espaces publics, elles pourront être disposées au sol ; les implantations en façade sont proscrites.

2.5.2. Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires (seront intégrés dans le plan de toiture avec la même pente ou en façade).
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.).
- Leur implantation est interdite en façade sur voie.

2.6. Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierres du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

2.7. Inscriptions publicitaires

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des activités qui y sont établies.

**ARTICLE NL 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations tout en étant assuré en dehors des voies.
- La superficie à prendre en compte pour un espace de stationnement est de 25 m² y compris les accès.
- En outre, tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations d'arbre de haute tige.

**ARTICLE NL 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des essences équivalentes et adaptées. Afin de rendre les constructions aussi peu visibles que possible, elles doivent être noyées dans la végétation.

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation des sols sont les suivants :

Secteurs de la zone NL	NLb	NLc	NLd	NLe
COS	300 m ² de SHON	Aménagement des bâtiments existants	0,05	1 800 m ² de SHON

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE N°1 : Arrêté préfectoral du 07 juin 2000

ANNEXE N°2 : Conditions de mesures et croquis pour les articles 10 du règlement

ANNEXE N°3 : Zones agricoles : éléments de définitions

ANNEXE N°4 : La construction bio-climatique

ANNEXE N°5 : Les critères de qualité environnementale

ANNEXE N°6 : Les énergies renouvelables