

## CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



### CARACTERE DE LA ZONE

---

Conformément à l'article R. 123-8 « *Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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* ».

Elle comprend des secteurs dédiés :

- Na réservé aux installations de la déchetterie ;
- Nb, réservé aux fouilles archéologiques ;
- Nc, destiné à l'élevage de chevaux ;
- Nd ouvert au camping caravanning ;
- Ne pour l'exploitation des carrières ;
- Nm destiné à l'exercice du moto cross ;
- Nt, à vocation touristique, culturelle et de loisirs, correspondant au domaine de Pondres NDt ;

Certains secteurs de la zone N sont concernés par l'**aléa inondation du moyen Vidourle**, tel que reporté sur les plans de zonage. Sur ces secteurs :

- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.
- Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.
- Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

---

**ARTICLE N-1 Les occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites :

- toute les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- les constructions nouvelles, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans une emprise de :
  - o 30 m de part et d'autre des berges du ruisseau des Corbières ;
  - o 10 m de part et d'autre des berges des autres ruisseaux et valats.

---

**ARTICLE N-2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admis sous conditions :

- les extensions des bâtiments existants ayant fait l'objet d'une autorisation et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois ;
- la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans la limite de la surface de plancher et à la surface de plancher existante avant sinistre ;
- les piscines sur les parcelles portant une habitation ;
- les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Na, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage de la déchetterie.

Dans le secteur Nb, sont en outre admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les installations directement liées aux fouilles archéologiques.

Dans le secteur Nc, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'élevage des chevaux, y compris le logement des gardiens.

Dans le seul secteur Nd, sont admis :

- l'aménagement des campings – caravanings ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement et leur gardiennage ;
- les aires naturelles de camping.

Dans le seul secteur Ne, sont admis l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les installations et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;

Dans le seul secteur Nm, sont admises les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement du circuit de moto-cross ;

Dans le seul secteur Nt, sont admis le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de la surface de plancher des bâtiments existants, dans la limite des volumes bâtis existants (pas de constructions au-delà des murs extérieurs) pour un usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'accueil touristique, d'activités culturelles, de loisirs ou socio-éducatives, y compris les installations classées correspondant à ces vocations.

Avertissement : dans l'ensemble de la zone les capelles doivent être sauvegardées : leur démolition est soumise à autorisation.

Sur les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché du forage du Moulin de Villevieille tel que représenté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de la DUP du 22/08/95 annexée au PLU.

Dans les zones de risques d'inondation définis sur les documents graphiques :

En plus des conditions précédentes, sont admis sous conditions :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) sont admis en zone inondable, sauf si un motif de sécurité ou de salubrité s'y oppose, s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés dans un autre site, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (en une seule fois) :
  - Si ils ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions,
  - Si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), **accessible directement** aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours ;
  - Sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
    - Rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ;
    - Créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs ;
    - Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.

### **ARTICLE N-3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

#### **Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N-4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ou individuel**

---

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par les installations particulières conformes à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents même traités dans les fosses, cours d'eau ou égout pluviaux, est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, doivent être réalisés par le propriétaire et adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans tous les dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m<sup>3</sup> imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;

- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

### **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés TV :**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique, liée notamment à la nature du sol, l'installation devra être la plus discrète possible.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Défense incendie**

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en œuvre conformément à la réglementation et à l'avis du SDIS 30.

## **ARTICLE N-5 La superficie minimale des terrains constructibles**

---

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

## **ARTICLE N-6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'axe des voies et des chemins ouverts à la circulation.

## **ARTICLE N-7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N-9 L'emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article N-10 La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des extensions autorisées sera au plus égale à celle des constructions existantes.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, est fixé à 7 m, sauf la hauteur des habitations légères de loisirs qui sera au plus égale à 5 m au faîtage.

### **ARTICLE N-11 L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les extensions et constructions neuves admises seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les toitures seront en pente douce (entre 30 et 40%) et couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaires. Exceptionnellement, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un autre matériau pourra être toléré s'il est en accord avec l'environnement.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief.

Les couleurs des revêtements de façades seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres et terres que l'on trouve sur les sols environnants.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses ...)
- les imitations de matériaux ;
- L'enduit façon « rustique » ;
- Les peintures d'aspect vinyliques ;
- les matériaux donnant un aspect provisoire ;
- les couvertures en plaques ondulées ;
- les tuiles flammées ou vieilles ;
- l'utilisation de couleurs brillantes, vives ou réfléchissantes sur de grandes surfaces.

Les ouvertures des étages, ainsi que la perception des étages, respecteront les proportions et implantations traditionnelles du bâti existant. Les ouvertures anciennes seront obligatoirement conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Les toitures terrasses sont interdites en Nt.

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.

Les clôtures ne pourront pas dépasser deux mètres de hauteur.

En Nt, elles devront permettre le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE N-12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

En Nt, il est exigé :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement, avec au minimum une place non close ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et par 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ;
- pour les commerces et les bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les autres établissements accueillant du public : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE N-13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tels sur les plans de zonage ne peuvent faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme repérés comme tels sur les documents graphiques devront être préservés.

Les terrains de camping et / ou de caravaning devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par emplacement et être conçus de manière à préserver au maximum les boisements existants.

Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essence locale.

Des haies vives constituées de plantations à feuillage non caduc d'essence locale masqueront les divers dépôts et installations en Na et Ne.

## **ARTICLE N-14 Le coefficient d'occupation des sols**

---

Dans le secteur Nd, la densité maximale admise pour les campings – caravanings est de 50 emplacements à l'hectare.

