

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune 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.

La zone N :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est pour partie classée au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) :**
 - en zone de danger Rn
 - en zone rouge de précaution Rp
 - en zone blanche de précaution

Elle inclut également deux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A 2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, sont seuls autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- l'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de deux annexes par habitation et -de 40 m² d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relative à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale.....).
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ;
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD 105 sont interdits, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Toute création d'un nouvel accès direct sur la RN 113 est interdite.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voie Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : une seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- ☞ Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- ☞ Arrêté préfectoral n°2013 168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en en vigueur et au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de :

- 100,00 m de l'axe de l'A9, exception faite des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 75,00 m de l'axe de la RN 113, exception faite des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et des réseaux d'intérêt public, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 25,00 m par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 8,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie (Conseil Départemental pour la RD 105, ~~DDTM~~ Direction Interdépartementale des Routes – DIR - Méditerranée pour la RN 113).

▪ **Réhabilitation de bâtiments anciens**

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduits ou pierre, couverture tuiles rondes ou tuiles canal de terre cuite de teinte claire....

On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens, piliers, portails...); à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

▪ **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

▪ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdit. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Sont autorisés les façades enduites et les bardages bois constitués de lames posées horizontalement ; les teintes des enduits devront obligatoirement s'intégrer au site naturel.

Sont autorisés les toits en tuile canal ou similaire de teinte vieillie (couleur rouge vif interdite) et les toits terrasses.

▪ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantées en recul minimal de 10,00 m des limites séparatives.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...): des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article N2 doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir de tout point de ladite habitation.

Article N 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2 ne doit pas excéder 40 m², dans la limite de 2 annexes par habitation.

Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, autorisée par l'article N2, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées par l'article N2 est limitée à 4,00 m au faîtage.

Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Article N 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment lorsque leur état phytosanitaire nécessite leur abattage.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

