

CHAPITRE V - ZONE N

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison 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'espace naturel.

Elle comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Na, qui correspond au périmètre de protection du captage d'eau potable, de la station d'épuration et des lits de séchage ;
- Nh, secteur naturel où sont déjà implantées quelques constructions
- Nf, secteur naturel proche du village où sont déjà implantées des constructions et des mazets.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques « Gardon Aval », approuvé le 2 février 1998. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Gardon aval », document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N 2, est interdit.

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées, sauf en Na :

⇒ l'aménagement et l'extension, en contiguïté des constructions existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU et ayant, à cette même date, une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 30 m².

Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes... Les annexes séparées peuvent également être autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute ;

⇒ les piscines sur les terrains supportant des habitations existantes.

Dans le secteur Nf, dans le cadre des aménagements et extensions prévus ci-dessus sont également autorisés :

⇒ les changements de destination pour les constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes... Les annexes séparées peuvent également être autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute.

Sont de plus admis dans le secteur Nh :

⇒ les constructions à condition qu'elles soient à usage d'habitation.

En Na, sont autorisées les installations nécessaires au fonctionnement des équipements liés au captage, à la station d'épuration et des lits de séchage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 ACCES VOIRIE

Accès - Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

De plus, dans la zone Nf, le traitement des chemins d'accès devra garder un aspect proche de ceux que l'on rencontre dans la garrigue, (grave...).

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, 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.

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

Non réglementé sauf en Nh, où les constructions doivent être implantées à 10 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé sauf en Nh, où les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé sauf en Nh où deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement l'une par rapport à l'autre.

En Nf, les extensions des constructions existantes seront réalisées en contiguïté des constructions existantes.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En Nh, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants. En Nh et en Nf, la hauteur totale maximale des constructions et extensions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, 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, (volumes simples, toits double pente...). Si des baies sont créées, l'axe des baies principales sera aligné. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle.

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente : les constructions devront s'implanter de façon à ce que les façades soient parallèles aux terrasses ou aux courbes de niveaux.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront légères, c'est-à-dire non maçonnées, et constituées de haies mixtes et d'essences régionales. Il est préférable d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé sauf dans le secteur Nf.

Dans le secteur Nf, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé. Tout arbre ou arbuste devra être éloigné de 5 mètres de son voisin immédiat (houppier compris). Dans une bande de 3 mètres autour des constructions (houppier compris), tous les végétaux devront être coupés. Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU est limitée à 40 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à cette même date, sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'excède 250 m².

En Nf, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU est limitée à 150 m² de surface hors oeuvre nette (SHON) sans que la surface hors oeuvre brute (SHOB) totale (existante + extension) n'excède 200 m².

En cas d'aménagement ou de changement de destination dans le volume existant à la date d'approbation de la 1ère modification, la surface hors oeuvre nette (SHON) et la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) ne sont pas réglementées.

En cas d'extension de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU, ayant une surface hors oeuvre nette (SHON) existante supérieure à 150 m², une extension de la surface hors oeuvre nette (SHON) ou de la surface hors oeuvre brute (SHOB) de 50 m² est autorisée une seule fois.