

## ZONE N – ZONE NATURELLE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle est concernée par:

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet.
- Le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRi du LEZ.
- ~~la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)~~
- ~~la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)~~
- ~~la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)~~

Elle comprend les secteurs

- **Nf** soumis au risque de feux de forêt
  - **Np** de protection paysagère et environnementale de part et d'autre des cours d'eau de l'Hérein et du Tolobre permettant les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau
  - ~~- **Ni1** (aléa fort) - **Ni2** (aléa moyen) et **Ni4** (aléa faible), soumis au risque inondation de l'Hérein~~
- Et les sous secteurs ~~**Ni1** - **Ni4**~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions nouvelles destinées à :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - la fonction de bureaux
  - la fonction de commerces et services
  - l'artisanat
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole
  - la fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
  - l'aménagement d'un parc d'attractions,
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur Ni1, toute construction nouvelle est interdite. Seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> SHON au dessus de la crue de référence.~~

~~Dans le secteur Np— Ni2— Ni4 et les sous secteur Nfi1 et Nfi4, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnés à l'article N2~~

~~Pour les terrains soumis au risque d'inondation des bassins versants de l'AYGUES, il est obligatoire de se référer au règlement du PPRi figurant en annexe du dossier de PLU—~~

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux public ou collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, d'une ~~SHON~~ surface de plancher minimum de 80m<sup>2</sup>. L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la ~~SHON~~ surface de plancher existante, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> ~~SHOB~~-(existant + extension).
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, la construction d'une piscine est admise à condition de s'intégrer à l'environnement
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'exploitation forestière.
- **Dans le secteur Nf ~~et les sous secteur Nfi1 et Nfi4~~, sont autorisées, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 80m<sup>2</sup>-~~SHON~~-de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions suivantes :**
  - Pas de création de nouveaux logements
  - Pas d'augmentation de vulnérabilité
  - Pas de changement de destination.

La ~~SHON~~ surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs aux seuils définis dans le tableau ci-après :

<del>SHON</del> Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher
121 à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> <del>SHON</del> surface de plancher
A partir de 201 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup> <del>SHON</del> surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine (supérieure à 1m80 de haut) n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés les ouvrages liés au fonctionnement hydraulique des cours d'eau, à la limitation du risque de crue et à l'entretien de ceux-ci, sous condition de préserver le caractère paysager du secteur.

~~Dans le secteur Ni1 sont autorisées,~~

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination dans la limite de 20 m<sup>2</sup> SHON,~~
  - ~~pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;~~
  - ~~pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m<sup>2</sup> situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~

**Dans le secteur Ni2 sont autorisées,**

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination;~~
  - ~~pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;~~
  - ~~pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m<sup>2</sup> situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~

**Dans les secteurs Ni1 et Ni2 sont autorisées,**

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.~~

**Dans le secteur Ni4, sont admis :**

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions à usage de logement à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence.~~
- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence et qu'il n'y ait pas de changement de destination~~

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

**Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

**Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins

des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable :**

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

##### **Défense incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée :

- Soit par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 300 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.
- Soit par une réserve d'eau publique de 120 m<sup>3</sup>, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres des bâtiments.

En secteur Nf et sous secteurs Nfi1 et Nfi4 :

- ▶ Les hydrants devront se situer à moins de 150 mètres.
- ▶ Dans le cas d'un réseau public insuffisant une réserve d'eau privée de 30 m<sup>3</sup>, située à 50mètres de la construction existante pourra être réalisée.

##### **Assainissement :**

- En l'absence du réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.
- Ce dispositif autonome d'assainissement aura une filière et disposera de caractéristiques définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

##### **Collecte et gestion des eaux pluviales**

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

##### **Autres réseaux :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées

doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 en raison des dispositions de la loi Barnier sur l'aménagement des entrées de ville,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB surface de plancher** du bâtiment existant

Dans les zones et secteurs soumis au risque d'inondation de l'Aygues, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des autres ruisseaux, valats ou fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

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

Non réglementé

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tous points de la construction est limitée à 9 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements de superstructure indispensables au fonctionnement des installations

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 ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans les secteurs Ni1 - Ni2 - Ni4 et les sous secteurs Nfi1 et Nfi4, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

### **2 - Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, 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 installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de permettre les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

**Dans le secteur Nf**, en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

### **3 - Eléments de constructions**

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

Dans le secteur Nf, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de bonne résistance au feu.

#### **4 - Clôtures**

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne. Des éléments de maçonnerie sont admis sous condition d'être limités à la réalisation des supports et portails et l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

~~Dans les secteurs Ni1 Ni2 Ni4 et les sous secteurs Nfi1 et Nfi4 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisées les clôtures sous forme de grillage indispensable à la sécurité et au fonctionnement des ouvrages autorisés dans ce secteur.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur Nf :**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites aux abords des constructions.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non règlementé