

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.

Elle inclut :

- un secteur dit de constructibilité limitée, le **secteur NI** à vocation d'installations et équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air (Centre Aquapêche).
- un **secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** en application de l'article R. 123-11-c du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015).

La zone N est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3).
- en zone de sismicité de niveau 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 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).
- pour partie, en zone d'aléa inondation telle que délimitée par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique. (voir Annexe 6.1.3 – PPRI).

La zone N est pour partie incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage du **Stade F99**, tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

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, **hors secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol.**
- 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.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 11 juin 2007 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99 conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet. Sont interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux souterraines et notamment :

- toutes constructions génératrices d'eaux résiduaires autres que domestiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux règles de l'urbanisme qu'elles relèvent de la procédure de déclaration ou d'autorisation (interdites par ailleurs en zone N et secteurs N indicés hors carrière en secteur de richesse du sol et du sous-sol).
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de tri, de traitement, de broyage ou de tri de déchets,
- les dispositifs épuratoires collectifs,
- les commerces de moyenne et grande surface (interdits par ailleurs en zone N et secteurs N indicés),
- les installations de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eau usées industrielles,
- les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- les réservoirs ou stockages spécifiques de produits chimiques, d'eaux usées industrielles, d'hydrocarbures liquides.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides liées, dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du haut des berges du Valat des Janelles et du haut des berges du ruisseau des Prunelles sont interdits en vue de la préservation des continuités écologiques :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tous travaux ou aménagements autres que ceux autorisés par l'article N2.

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

En zone N, hors secteur NI, sont seuls autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, , à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N, sous réserve de justification technique.
- 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 80 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale après extension.

- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 60 m², l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 40 m²; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante.

En secteur NI, sont seuls autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs de plein air en lien avec le Centre Aquapêche.
- Les hébergements légers de type tentes, nécessaires au fonctionnement du Centre Aquapêche dans la limite d'une capacité d'accueil de 30 personnes.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et de 100 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les aires de stationnement liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif et de loisirs de plein air autorisés sur le secteur.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur NI, sous réserve de justification technique.

En secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol en application de l'article R. 123-11-c du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), sont seules autorisées :

- Les installations de traitement et de stockage de matériaux et les activités connexes aux gravières, relevant, le cas échéant, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les locaux liés (locaux du personnel à l'exclusion de tout logement).

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 11 Juin 2007 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Dans le périmètre de protection rapprochée du forage du Stade F99 conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique), toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'Hérault et des limites des zones humides liées, dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du ruisseau de Lussac, du haut des berges du Valat des Janelles et du haut des berges du ruisseau des Prunelles, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
 - à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
 - à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité 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 travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables, structures légères d'information du public sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par 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 être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente 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 permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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.

Toute création d'accès directs nouveaux, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 32 est interdit.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

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 notamment respecter les exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voie Annexe 6.6) 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 ministériel du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

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 communal 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 et au zonage d'assainissement communal.

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

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

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.

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.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

Eau brute

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

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 doivent être établies en souterrain.

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 35,00 m de l'axe de la RD 32.
- 5,00 m minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), 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

Zone N, hors secteur NI : l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article N2, est limitée à 60 m² pour la piscine et 40 m² pour la seconde annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

Secteur NI : L'extension des bâtiments existants est limitée à 100% de la surface de plancher existante et à 100 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

Zone N, hors secteurs NI :

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 3,00 m au faîtage.

Secteur NI : la hauteur de l'extension autorisée est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

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 ».

Les clôtures seront obligatoirement constituées :

- de haies végétales ;
- d'un grillage à mailles rigides 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 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 espaces boisés classés au plan de zonage « 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 essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre d'information au présent règlement) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé