

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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.

La zone N est en partie concernée :

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux**. Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- par **des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

- très partiellement, sur l'est du territoire communal, **par des zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures** implantée sur les communes voisines de Rochegude et Lagarde Paréol : se reporter aux prescriptions du chapitre X du titre II « Dispositions relatives aux risques et aux nuisances ».

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

- L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales. Quand ces éléments concernent des zones humides, tous travaux susceptibles de porter atteinte à leur caractère humide sont proscrits.
- Les travaux suivants concernant les constructions légales existantes de plus de 80 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :
 - l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes,
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites suivantes :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80 à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 121 m ²	+ 10% de surface de plancher

- les annexes -détachées- des habitations, à condition d'être implantées dans un rayon de 35 m de l'habitation et dans la limite de 20 m² de surface pour les constructions dont la hauteur sera limitée à 3,5 m et de 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

Secteurs de risques inondation :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du chapitre 1 du titre II du présent règlement.

Zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures :

Dans ces zones :

- tout projet doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès du gestionnaire (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône) et toute intervention doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencer les travaux (DICT) en application des dispositions de l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application du décret du 14 octobre 1991 ;
- tout projet devra respecter les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006 « portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimique ».

ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

ARTICLE N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. 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).

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est situé à proximité du projet de construction, le raccordement gravitaire à ce réseau est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention)..

Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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 en retrait de 8 m minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises doivent respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder 9 m.

L'aménagement ou l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur est admise.

La hauteur des annexes détachées des habitations est limitée à 3,5 m.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au titre VII

ARTICLE N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

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

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Dispositions concernant les haies autour des constructions à usage d'habitation (les haies agricoles, notamment, ne sont pas concernées) :

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les installations techniques, hangar, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE N 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE N 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.