

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**CHAPITRE I - ZONE N (N, N1, N2, Ni, Nep)****Caractère de la zone****La zone est composée de trois secteurs :**

- **N** - Il s'agit d'un secteur destiné à assurer la sauvegarde de sites naturels : paysages, écosystèmes, avec un sous-secteur N1, et un sous-secteur N2.
 - **Le sous-secteur N1** correspond à l'ancienne zone NB du POS. Cette zone est en partie habitée et doit être protégée du fait qu'elle présente un paysage intéressant.
 - **Le sous-secteur N2** situé en limite de la commune de Moulès et Baucels est strictement inconstructible dans la mesure où il présente un paysage attrayant et son urbanisation est rendue difficile notamment du point de vue de l'assainissement des eaux usées du fait que la nature du sol ne permet pas la réalisation d'un assainissement non collectif et que cette zone en étant excentrée ne permet pas à court terme d'amener les équipements publics.
- **Ni** - Le secteur correspond au trajet des zones vertes et bleues et représente une protection environnementale. Dans ce secteur, toute construction non conforme à la réglementation du PPRI est interdite. Le long des fleuves (Hérault et Rieutord), les secteurs situés en zone inondable rouge et bleue Bn pourront recevoir des aménagements de berges conformes à la réglementation du PPRI.
- **Nep** - Il s'agit du site remarquable des Carmes et de l'espace qui borde cette propriété au Sud qui fait l'objet d'un classement en espace protégé paysagé bâti et non bâti.

Elle est également intéressée par une zone à risque d'éboulement et de glissements de terrains.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'activité, d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de campings.
- Le stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables dite "maisons mobiles".
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires).
- L'extension des mazets et abris agricoles existants.
- Les golfs et autres terrains de jeux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, déchetterie
- Les centrales photovoltaïques et les éoliennes.
- L'exhaussement et l'affouillement des sols non liés à une occupation ou une utilisation du sol non admise sous condition à l'article suivant.
- Le secteur N2 est strictement inconstructible.
- **En secteur Nep, toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m² ou tout aménagement n'ayant pas pour but l'entretien le confortement ou la**

mise aux normes de sécurité ou aux normes PMR des bâtiments existants sont interdits..

- Toute construction qui n'est pas réalisée en continuité avec les bourgs villages hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes en application de l'article L 145-3 III du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises sous condition :

- En secteur N, sauf en espace boisé classé, l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante sans que cette extension puisse dépasser 30 m² et sans changement de destination. Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Sauf en espace boisé classé, l'extension mesurée des bâtiments existants en sous-secteur N1, dans la limite de 20% supplémentaires de la **surface de plancher** existante, et sans changement de destination. Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques de superstructure qui y sont liés.
- les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et notamment les affouillements nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.
- En secteur Nep, toute construction d'une surface de plancher inférieure à 200 m² ou tout aménagement ayant pour but l'entretien le confortement ou la mise aux normes de sécurité ou aux normes PMR des bâtiments existants sont autorisés

En secteur Ni :

- Les constructions et utilisations du sol admises dans ce secteur doivent entrer dans le cadre des constructions et utilisations du sol autorisées par le règlement du PPRI.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

2 - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

"Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur".

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

2- Assainissement Eaux Usées

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :

L'assainissement autonome est autorisé sous condition dans les secteurs repérés au plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Ganges.

La superficie des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer éventuellement la protection d'un captage.

Assainissement Eau Pluvial

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Conformité au schéma directeur des eaux pluviales :

Les dispositions applicables sur la zone N doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales fourni en annexe du dossier de PLU. 40% d'espaces libres dans le secteur Nep.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions rejetant des effluents domestiques :

La superficie des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

Les caractéristiques de terrains à prendre en compte seront fixées par l'étude de compatibilité des sols à l'assainissement autonome réalisée à la parcelle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Toutefois le recul de 35 mètres ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les extensions des constructions autorisées doivent être implantées au moins à 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé. Sauf respect du schéma directeurs des eaux pluviales : 40% au moins d'espaces libres dans le secteur Nep.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 23 février 1983.

Les constructions admises dans la zone devront respecter les prescriptions architecturales ci-après :

- Ossature porteuse : Bois ou maçonnerie
- Toiture : Charpente bois ou métal, tuile de type méditerranéen
- Façades : Bardage bois, ou/et agglomérés de ciment enduits, et/ou pierres naturelles.
- Fermetures (portails, portes, fenêtres) en bois.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'utilisation d'énergie renouvelable.

Clôture de protection : Composée de piquets métalliques ou bois de 1.90 m de hauteur supportant un grillage en acier dur avec fils tendeurs. Portails possibles en adéquation au matériau utilisé en clôture

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes sauf dans les zones où le débroussaillage est obligatoire. En application des articles L 322-3 et L 322-3-1 du code forestier, les parcelles situées à moins de 200 mètres d'espaces sensibles doivent être débroussaillées et maintenues débroussaillées sur une profondeur de 50 mètres.

Les espaces boisés classés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Extension des constructions existantes :

- 50% de la surface de plancher existante dans la limite de 30 m² en secteur N sauf en espace boisé classé.
- 20% de la Surface de plancher existante en secteur N1.
- inférieure à 200m² en secteur Nep