

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE I - ZONE N (N, N1, N2, Nep, Ni, Ns)

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.

• **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.

• **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.

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

Section I - Nature de l'occupation du sol

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 autrement que dans les conditions prévues à l'article N 2 suivant, y compris l'habitat léger démontable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes et mobiles-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires).
- 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 sous-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.

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 1 du présent règlement :

Sont admises sous condition :

En secteur N :,

- 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.
- 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. Dans les Espaces Boisés Classés, cette extension mesurée doit s'opérer sans augmentation de l'emprise au sol.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques de superstructure qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

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.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II - Voirie

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 d'une 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 R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un 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.

II - Assainissement Eaux Usées

Pour les constructions rejettant des effluents domestiques :

III - Assainissement Eau Pluviale

Voir 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 d'assainissement pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (Pièce IX.a).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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.

Non règlementé.

Dans les Espaces Boisés Classés :

Lorsque l'extension des constructions existantes admise dans la zone s'opère par surélévation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m.

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

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

- Ossature porteuse : Bois ou maçonnerie
- Toiture : Charpente bois ou métal lorsqu'apparente, tuile de type méditerranéen
- Façades: Bardage bois, *ou/et* maçonnerie enduite, *et/ou* pierres naturelles.
- Fermetures (portails, portes, fenêtres) en bois. Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'utilisation d'énergie renouvelable.

Les clôtures de protection sont composées 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. Dans les zones inondables, des dispositions différentes peuvent être admises pour se conformer au règlement du PPRI.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du zonage pluvial intégré aux annexes sanitaires du PLU (pièce IX.a) (ou ne pas aggraver la situation existante).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Article abrogé.