

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière 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, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Cette zone comprend :

- **des secteurs Ne** (habitat existant) : où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée;

- **des secteurs Ne,co** (habitat existant situé en zone de corridor biologique) : où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée;

- **deux secteurs Nh** (habitat groupé en zone à caractère naturel) : où les constructions, les transformations, aménagements et extensions des constructions existantes sont réglementés;

- **un secteur Nlo** (loisir) : secteur permettant d'accueillir des installations et équipements de loisir

- **des secteurs No** (étangs et loisirs) : correspondant aux étangs et espaces de loisirs et de détente;

- **des secteurs Ns** (sensible): qui correspond aux espaces qui présentent une sensibilité environnementale et à ceux couverts par l'inventaire ZNIEFF de type I,

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières

consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

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

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dans ces conditions sont admises :

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles ;
- 2 - les extensions limitées à 25 m² de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration des personnes à mobilité réduite, sauf dans les secteurs Ne et Nj;
- 3 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 4 - les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels;
- 5 - les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés;

Dispositions particulières complémentaires

De plus sont admises :

Dans les secteurs Ne :

- 1 - l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 180 m² de SHON;
 - 2 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de service, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;
- Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation.

- 3 - les extensions des bâtiments à usage artisanal existants dans la limite de 300m² de SHON totale après extension;
- 4- les extensions des bâtiments à usage de service existants dans la limite de 100m² de SHON totale après extension;
- 5 – les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

Dans les secteurs Ne,co

Dispositions complémentaires aux secteurs Ne:

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Nh :

1 - les constructions à usage d'habitation dans la limite de 180 m² de SHON ;
2 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de service, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;
Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation ou hébergement hôtelier.

2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal existants dans la limite de 300m² de SHON totale après extension;

3- les extensions des bâtiments à usage de service existants dans la limite de 100m² de SHON totale après extension;

4 – les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB par logement.

Dans les secteurs Nlo (loisir)

Les installations et aménagements nécessaires aux équipements sportifs et de plein air;

Dans le secteur No :

Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m² de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

Dans les secteurs Ns :

1 - les aménagements s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc. et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel) à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;

2 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à

l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 5 m. ($H = 2 L$, $L \geq 5$ m).

Dans les secteurs Nh

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m. ($H = 2 L$, $L \geq 3$ m sauf piscines). Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dispositions complémentaires

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1 m de large.

Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.