

## ZONE N

---

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **le secteur Nc** correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau
- **le secteur Nh** correspondant au Mas de Brignon.
- **le secteur Np** correspondant aux espaces de loisirs et de détente du Mas Praden, de Peyrouse Ouest et du Champ de Foire **et son sous-secteur Npa** correspondant à l'espace vert public du Millénaire qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **le secteur Ns** correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.
- **le secteur Nvb** correspondant à la coupure verte à maintenir avec Saint-Gervasy, à une continuité écologique et, en partie, à un risque inondation lié au Canabou.

La zone N est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

### SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes ;

#### ARTICLE N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone N** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Sont également autorisés :

- **Dans le secteur Nc** : toute construction nécessaire à la protection des captages d'eau.
- **Dans le secteur Np et son sous-secteur Npa** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à caractère de détente et de loisirs de plein air.
- **Dans le secteur Ns** : toute construction nécessaire aux ouvrages de traitement, d'épuration ou de décantation des liquides issus de l'usage domestique ou viticole.
- **Dans le secteur Nvb** : les aménagements compatibles avec le projet de PPRi Vistre et la préservation de la continuité écologique.

#### Dans le secteur Nh et le sous-secteur Npa sont également autorisées :

- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Le sous-secteur Npa** fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui comprend des dispositions à respecter.

*Rappel : Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.*

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

**ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**
**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Pour rappel, la réglementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837\*01).

**Assainissement :**

- **Eaux usées**
  - Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement excepté dans le **sous-secteur Npa** où toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
  - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
  - Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.
- **Eaux pluviales :**
  - Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

**Electricité / Téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de :

- 4 mètres de l'axe d'un chemin communal ou d'une prise de défense contre l'incendie
- 3,5 mètres de l'axe d'un chemin rural.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé excepté dans les secteurs Nc et Ns où les extensions des constructions existantes doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

**ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

**Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

