

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone N correspond aux parties naturelles de la commune et à certains secteurs artificialisés ne pouvant pas être le support de nouvelles extensions de l’urbanisation.**

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **Les secteurs Ner**, correspondant aux « espaces remarquables » définis au titre de la loi littoral : dans le massif de la Gardiole au Nord (Site Classé et espace remarquable terrestre) et au niveau de la Crique de l’Angle (espace remarquable lagunaire) à l’Ouest,
- **Les secteurs Nh**, correspondant aux quartiers des Rouquayrols et des Garrigues, qui accueillent des habitations existantes, mais qui sont situés en discontinuité avec l’agglomération,
- **Le secteur Np**, correspondant aux équipements publics existants dans le quartier des Garrigues (terrains de sport, ateliers municipaux,...) mais qui sont situés en discontinuité avec l’agglomération,
- **Le secteur Nv**, correspondant aux espaces de fonctionnalité du cours d’eau de la Vène ainsi qu’aux espaces lagunaires en bordure de la Crique de l’Angle (étang de Thau).

La zone N est en partie concernée par les dispositions issues de la « loi littoral » et en particulier par

- la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage),
- une « coupure d’urbanisation » définie entre Balaruc-le-Vieux et Poussan / Bouzigues, repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone N est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone N est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

### REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

**Sont interdits :**

- Toutes les nouvelles constructions, à l’exception de celles listées à l’article N 2 ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone ;

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :** toute urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation est interdite, à l'exception des conditions fixées par l'article N 2.

**Dans la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :** les constructions ou installations nouvelles sont interdites, à l'exception des conditions fixées par l'article N 2.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :** toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU est strictement interdite.

## ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

**Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :**

- Les aménagements d'intérêt général sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique du Bassin de Thau.
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables sont admises.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural ou archéologique du secteur.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée.

**Dans les secteurs Ner, Nv ainsi que dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont en outre admis :**

- les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique).

Peuvent être implantés dans la « coupure d'urbanisation », les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les

équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans les secteurs Nh, sont en outre admis :**

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension soit de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les piscines, en tant qu'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation).

**Dans le secteur Np, sont en outre admis :**

- Les extensions limitées des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension soit de 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaire.

**Dans la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :** sont uniquement autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :** les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

**Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés :** les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 600 est interdite.

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

#### **VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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 législation 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.

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

### **Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

En l’absence de réseau public d’assainissement : un dispositif d’assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l’implantation d’un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l’imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l’absence d’un réseau d’eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l’évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

### **Electricité – téléphone – télédistribution – gaz**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d’impossibilité technique de passage en souterrain, l’installation devra s’intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

#### **Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:**

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé.

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l’axe de la RD600.  
Pour rappel, dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l’axe de la RD600, les constructions et installations suivantes sont admises :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - réseaux d'intérêt public.
- 15 mètres de l’emprise des routes départementales.
- 5 mètres de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s’implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage des toitures.

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Volumétries et aspects extérieurs généraux :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Compte tenu du caractère naturel de la zone, un effort particulier d’intégration des constructions dans l’environnement est nécessaire.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l’emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un parement ou d’un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d’un bâtiment devront, lorsqu’ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s’harmonise avec celui des façades.

La polychromie des constructions devra s’inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l’emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

### **Toitures :**

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

### **Clôtures :**

Les clôtures devront être constituées soit :

- D’un mur bahut d’une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d’un grillage simple ou torsadé,
- D’un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

### **Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s’inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d’une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

### ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l’un de ces éléments doivent faire l’objet d’une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

**Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :** les éléments végétaux constitutifs de l’espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu’ils sont nécessaires à l’entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

### ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

### ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

### ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.