

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone N correspond aux **espaces boisés** et **espaces naturels sensibles de la commune**.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à la valorisation, à l'entretien ou à l'exploitation des sites.

La zone N est concernée par le **risque inondation** (zones R du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002).

La zone N est concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillage s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- N1 : **espaces naturels sensibles (boisements et garrigues)**
- N2 : **secteurs à vocation d'activités sportives et de loisirs et d'accueil touristique** (camping et stade municipal, base de plein-air de Réals, parc de loisirs "les Vignals" objet de la 1^{ère} révision simplifiée du PLU et classé en N2a)

Objectifs

- **préserver et protéger cet espace (N1)**
- **valoriser les équipements existants ou à créer (N2)**

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N1

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

En secteur N2

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, etc).

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et autre constructions à usage récréatif sont admises à condition :

III. règlement

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone (campings, villages de vacances, HLL, parcs résidentiels de loisirs et autres installations liées à l'hébergement touristique) ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sous-secteur N2a

Sont admises les habitations légères de loisirs répondant aux conditions fixées par l'arrêté ministériel du 28 septembre 2007 (art. A.111-9 du code de l'urbanisme – cf. annexe n° 14), d'une surface de plancher maximale de 45 m² par unité et dans la limite de 450 m² au total.

Par définition, les HLL sont démontables et transportables. Les hébergements autorisés seront de type "ECR", écologiques, circulaires et réversibles (yourtes).

Un logement nécessaire au gardiennage et à l'entretien du parc est autorisé dans la limite de 100 m² de surface de plancher. Logement et locaux techniques nécessaires à l'exploitation du parc ne doivent pas excéder 150 m² de surface de plancher au total.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur N1

non réglementée

En secteur N2

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 15 mètres de part et d'autre des routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

non réglementée

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

non réglementée

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sous-secteur N2a

L'emprise au sol des habitations légères et de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette ou de l'emplacement qui leur est affecté.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres**.

Sous-secteur N2a

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 5,50 mètres pour le logement de gardiennage et les locaux d'exploitation (accueil, local technique et vestiaires/sanitaires) ;
- 4,30 mètres pour les HLL.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En secteur N1

sans objet

En secteur N2

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation, des couleurs et des matériaux retenus pour la ou les constructions.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Sous-secteur N2a

Les HLL autorisées doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- matériaux naturels,
- assises sur structure bois ou sur plots de pierres.

Les constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage du parc doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ossature bois facilement démontable ;
- construction de plain-pied,
- toiture plate ou à une pente avec débords.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

III. règlement

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur N1

sans objet

En secteur N2 y compris le sous-secteur N2a

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales telles et une densité de plantations à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des constructions et installations doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés.

Sous-secteur N2a

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement du site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques afin de limiter l'impact visuel du parc depuis l'extérieur. En cas de cessation d'activité, les terrains devront être obligatoirement remis en état.

Les plantations doivent se référer aux prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres (cf. annexe n° 13).

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées – cf. art. N2 pour le sous-secteur N2a