

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend un sous-secteur Ni, correspondant à la zone inondable de l'Aude.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Sont plus particulièrement interdits :

- les établissements d'enseignement, de santé, sociaux et administratifs ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme,
- les constructions à destination industrielle, commerciale ou d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement de caravanes isolées.
- toute construction nouvelle à moins de 7 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

En sus dans les zone Ni, sont interdits :

- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2 ou dans le cadre de l'exploitation des carrières, gravières et sablières, dans le cadre de fouilles archéologiques (dont l'impact hydraulique reste limité), et que ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages existants et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. L'emprise des remblaiements devra être réduite au strict minimum.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide) ou constituées d'un mur plein supérieur à 0,20m.
- Tout nouveau plancher en sous-sol.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles ;
- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc.).

ARTICLE N 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Pour ce qui concerne les bâtiments, habitations et activités existants et non liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de 20% ;
2. les constructions nécessaires à des équipements de services publics, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
4. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;

II. dans les secteurs Ni seuls sont autorisés sous conditions :

-l'entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement de destination.

- pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

- les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- la création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des ouvrages d'équipements collectifs à l'exclusion des établissements recevant du public, des bâtiments à usage exclusif de bureaux et des hangars de stockage de véhicules) qu'on ne peut planter ailleurs ou qui sont pré-existants et sous réserve - selon leur dimension et leur environnement - que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. Il en est ainsi des stations d'épuration, des captages d'eau destinés à la consommation humaine, des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, etc.. .

L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

ARTICLE N 3 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc) , soit au moins 3.50 mètres.

En zone Ni, les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée. En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

-pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions de l'Arrêté Préfectoral 2002-5160 du 3 janvier 2003 et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (*art.L.2224-9 du CGCT*).

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité et téléphone

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans tous les cas la superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à 4000 m².

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existantes.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE N 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes

a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 15% à 33%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

b) **Terrasses** : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

2. **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives de leurs dimensions.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

3. **Ouvrages en saillie** : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction. Les balcons avec débord de plus de 0,25 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.

4. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste de la construction et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les bardages sont interdits.

b) **Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur claire pour les bâtiments à usage d'habitation.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination agricole ou industrielle.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

c) **Fermetures** : NEANT

5. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes.

6. Clôtures

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètres de hauteur.

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètres maximum.

7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10

8. Prise en compte des risques d'inondation

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les serres étanches ne sont pas admises.

ARTICLE N 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE N 14 Coefficient d'occupation des sols

NEANT

1AUa

UA

6

1AUa

UB

UC

N

N

LES

EICHES

N