

## Zone N

---

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant sur le Périmètre de Protection des Risques Inondation relatif aux inondations du Bassin de l'Agout Aval et sur le Plan de Prévention des risques relatif au Retrait gonflement des Argiles. Elle reste donc soumise aux prescriptions de ces documents.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

---

#### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions nécessaires à l'exploitation forestière et celles visées à l'article 2 ;
- Des 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 interdites par ailleurs toutes occupations et utilisations du sol interdites par le plan de prévention des risques inondation.

#### **Article N 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Sont soumises à conditions, les occupations et installations des sols suivantes :*

##### **Dans les zones N1 :**

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux et la transformation de bâtiments annexes.

La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.

L'aménagement des constructions à usage d'habitation dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

##### **Dans les zones NL :**

Les constructions destinées aux loisirs et au tourisme.

Les constructions de bureaux, de commerce et d'activités artisanales dans la mesure où l'activité constitue un complément à l'activité touristique.

Les changements d'usage et extensions dans la mesure où l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément à l'activité touristique.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité existante. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux projets d'aménagement de la zone concernée.

## Conditions d'occupation des sols

---

### Article N 3– Caractéristiques d'accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

### Article N 4– Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux, alimentation en eau potable, assainissement et réseaux divers, de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

#### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions définies par le règlement du service d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Vielmur/ Saint-Paul.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.a - Eaux usées

L'installation d'un réseau d'assainissement individuel sera obligatoire sur cette zone. Il sera présenté un dispositif adapté à l'opération pour autorisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Pays d'Agoût.

##### 4.2.b - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves

individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossé ou exécutoire naturel).

#### **4.3 - Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les établissements recevant du public devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

#### **Article N 5– Superficie des terrains constructibles des**

Non réglementé

#### **Article N 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- et à 5 mètres de l'axe des autres voies.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- en raison de la topographie des lieux.
- pour les piscines.

#### **Article N 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **Article N 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article N 9– Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article N 10– Hauteur maximum des constructions**

##### **Dans les zones NL**

La hauteur des constructions à usage d'habitations autorisées ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris) sans dépasser une hauteur maximale de 9 mètres du faitage.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans les zones N1, la hauteur des constructions annexes ne devra pas être dépasser les constructions existantes.

#### **Article N 11– Aspect extérieur**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

La conception des bâtiments devra s'attacher à définir une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble.

##### **11.1 – Principes généraux**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites et paysages).

#### **Article N 12– Stationnement**

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du projet de construction.

#### **Article N 13– Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

En NL : des coupures végétales devront être prises en compte à hauteur des habitations pour éviter les nuisances visibles.

#### **Article N 14– Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

#### **Article N -15– Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

##### **15.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### **15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

### **Article N -16– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé