

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

## Chapitre I - 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, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un **secteur N1** correspondant à la zone inondable de l'Hérault telle que délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault à l'intérieur de ce secteur, sont autorisées les extensions limitées de bâtiments existants avec mise hors d'eau de la SHON créée.

Elle comprend également un **secteur N2** correspondant au périmètre d'isolement de la future station d'épuration

### **Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :**

- Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) ou à l'accessibilité du site.
- L'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sauf sous condition en secteur N1.

**Sur le secteur N2,** sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celle nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

**Sont notamment interdits :**

- Les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes.

**En outre, en secteur N1, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article N2, et notamment :**

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue,
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE),
- La création et l'extension des sous-sols.

### **Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur N1, sont seuls admis :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'ils sont de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.

- L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au sol (une seule fois) sous réserve :
    - Que la sous-face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
    - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
    - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
  - L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sus réserve :
    - Que la sous-face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
    - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
    - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même
- Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1<sup>er</sup> plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
  - Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leurs mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
  - La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillages à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.
  - Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage et l'expansion des crues.
  - La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
  - La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
  - Les modes cultureux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

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

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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 la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

## **2) Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

SANS OBJET

### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà de la marge de reculement de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

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

SANS OBJET

### **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**

SANS OBJET

### **N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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).

### **Article N 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs**

SANS OBJET

**Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs**

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

**Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**  
SANS OBJET