

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## *CARACTERE DE LA ZONE*

---

Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, les coupures d'urbanisation, des paysages ou écosystèmes, la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

## *SECTEURS*

---

La zone N est divisée en secteurs :

- **secteur N** comprend des Espaces Boisés Classés (EBC).
- **secteur Nc 0** destiné au stockage de matériaux extraits des carrières
- **secteurs Nc 1, 2, 3 et 4** destinés à l'exploitation des carrières.
- **secteur Np** correspond à d'anciennes carrières susceptible d'accueillir des champs de panneaux photovoltaïques.
- **secteur Nj** destiné à la réalisation de jardins collectifs pouvant admettre des installations et constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à l'exercice d'activités agricoles et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

## *OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES*

---

Conserver le caractère naturel des sites.

### Evolution des constructions existantes

- Dans toutes les zones naturelles, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre.
- Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

## *SERVITUDES ET PROTECTIONS*

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**EI 6** – Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**EL 11** – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express

**AS1** – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

- Les opérations d'ensemble.
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières, sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessous.
- Les constructions des nouveaux bâtiments d'exploitation en secteur Nc 0, 1, 2, 3 et 4 sont interdites.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 m, support inclus, sauf ceux prévus et liés aux autorisations admises dans le secteur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme sont interdits.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

#### **Zone N,**

##### Sans préjudice des règles définies par secteurs :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :

- Le changement de destination d'un bâtiment sous réserve que l'affectation future soit compatible avec les autorisations d'occupation du secteur
- Les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaires à l'alimentation en eau potable (SIVOM d'Ensérune),
  - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie),
  - soit nécessaires à l'accessibilité du site.

#### **En secteur Nc0,**

- le stockage de matériaux extraits des carrières.

#### **En secteur Nc1,**

- les carrières, les sablières et les gravières en exploitation, à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

#### **En secteur Nc2,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc1 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et

de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Nc3,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc2 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Nc4,**

- les carrières, les sablières et les gravières après exploitation et réhabilitation du secteur Nc3 ci-dessus et à la condition qu'elles respectent les dispositions relatives à la profondeur d'exploitation autorisée et à la réalisation des travaux par étape avec réaménagement des lieux au fur et à mesure de l'achèvement et qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

**En secteur Np,**

- les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de champs de panneaux photovoltaïques et sous réserve d'intégration paysagère.

**En secteur Nj :**

- les installations, constructions et équipements nécessaires et liés au fonctionnement des jardins collectifs, sous réserve d'intégration paysagère. Et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### **Assainissement**

a) Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Eaux usées non domestiques : les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

b) l'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

### Eaux pluviales

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales, doivent être éliminées sur la propriété.

### Réseaux divers

Dans la mesure du possible les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

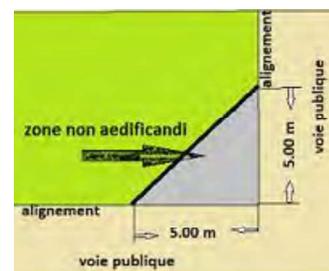
## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1.1 Cas général

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

### 1.2 Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



### 1.3 Cas particulier : Rocade Nord de Béziers – section RD 14-RN 112

Les bâtiments et installations liés à ces équipements publics doivent être édifiés à une distance de 75 m au moins à compter de l'axe de la Rocade (future 2x2 voies – voie bruyante de type 1 – cf mise à POS du POS 1994).

Les constructions devront être implantées au-delà des marges de reculements suivantes :

. 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie à grande circulation Rocade Nord de Béziers – section RD 14-RN 112.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout des toitures.

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I article 8 du présent règlement.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Les toitures « mono pentes » sont interdites.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

**CLOTURES :**

**Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

**Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Espaces boisés classés Néant.

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

Les exploitations de carrières et sablières en bordure des cours d'eau et en site boisé feront l'objet d'un reboisement exécuté par tranches au fur et à mesure de l'exploitation sous une forme au moins équivalente à l'état antérieur.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts éventuellement autorisés.

**ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.