

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

### PREAMBULE

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

La zone N comprend différents secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur Npp1 correspond au secteur de protection patrimonial du Canal du Midi.
- Le secteur Npp2 correspond au site de l'Arboretum des Cheminières.
- Le secteur Npp correspond à des secteurs bâtis et naturels de caractère architectural et paysager
- Le secteur Np correspond à des zones paysagères et naturelles existantes ou à créer.
- Le secteur Na correspond aux installations liées à l'aérodrome.
- Le secteur Nc correspond à une zone non constructible pour la création d'un futur contournement sud de la ville.
- Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux.
- Le secteur Nje correspond au secteur des jardins familiaux de Frescaty pouvant accueillir un espace vert public et les installations d'accueil nécessaires (aire de stationnement, sanitaires).
- Le secteur Nm correspondant au champ de foire.
- Le secteur Nv destiné à l'aire des gens du voyage.

*En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.*

*Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.*

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

*Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.*

*Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.*

*Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou*

### ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée N au document graphique, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées à l'article N-2.

2 - Dans les secteurs Np, Npp1 et Npp2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

3 - Dans le secteur Npp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

4 - Dans les secteurs NL, Na, Nj, Nje, Nm, Nv, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites autres que celles énoncées dans l'article N-2.

5 - Dans le secteur Nc toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

6 - Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

## ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – Dans le secteur N :

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.35 du Code de l'urbanisme à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>
  - que les réseaux soient de capacité suffisante
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris) et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- Les annexes (y compris piscines) dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007, et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

2 - Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

3 - Dans le secteur Npp1

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.35 du Code de l'urbanisme à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m<sup>2</sup>
  - que les réseaux soient de capacité suffisante
  - de ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère du site du Canal du Midi,
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.

4 – Dans le secteur Npp2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris).

**5 - Dans le secteur Npp :**

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) qui présentent un caractère patrimonial, sont autorisés s'ils sont destinés à l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte).
- Les extensions dont la hauteur est inférieure ou égale à la toiture de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**6 - Dans le secteur Nj :**

- Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie au sol soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur ne puisse dépasser 3 m au faîtage.
- L'aménagement d'un espace vert public avec installations d'accueil liées et nécessaires (aire de stationnement, sanitaires, ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**7 - Dans le secteur Na :**

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées aux installations de l'aérodrome de Mas-Saintes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**8 – Dans le secteur Nc :**

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à la création du futur contournement Sud de la ville de Castelnaudary
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**9 – Dans le secteur Nv :**

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**10 – Dans le secteur Nm :**

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées au champ de foire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

**11 -** Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

**12 –** Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.

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

**1 -** 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.

**2 -** Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

**3 -** L'accès direct sur la RD 623 et 624 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

## ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la législation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

### ELECTRICITE - TELEPHONE :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

### DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n° SIDPC-2017-06-13-01.

## ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

1 - Dans les secteurs N, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou un retrait inférieur à 10 mètres est autorisé.
- 15 mètres de l'axe des voies départementales
- En bordure de la RD 623 et hors des limites de l'agglomération les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 m minimum de l'axe. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitation.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants devront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

- 3 - Dans le secteur Npp2, les constructions doivent être implantées minimum à 9 m de l'axe de la RD 33.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

---

- 1 - Dans l'ensemble de la zone, toute construction devra être implantée à 6 m au moins des limites séparatives.
- 2 - Toute construction agricole autre qu'à usage d'habitation ou annexes de 20m<sup>2</sup> maximum liée à l'habitation devra être implantée à 20 mètres au moins des limites séparatives.
- 3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.
- 4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'équipement public ou d'intérêt général ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

---

- 1 - Dans les secteurs Npp, Npp1, Np, Na, Nj, Nje, Nv, et Nm, l'implantation n'est pas règlementée.
- 2 - Dans le secteur Npp2, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un équipement public ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est limitée à 10% de l'emprise au sol totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- 1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.
- 2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres (R+1). Dans le secteur Npp2, cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.
- 3 - Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations ou ouvrages publics ou d'intérêt général.
- 5 - Cette réglementation ne s'applique également pas pour certains éléments fonctionnels et nécessaires aux installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés dans la limite de 15 mètres en cas de nécessité dûment justifiée.
- 6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- 1 - Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- 2 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
- 3 - Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- 4 - Dans le secteur Npp, les extensions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements).
- 5 - La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante.
- 6 - Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.
- 7 – Pour les façades :
  - Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. Les revêtements brillants et de couleur claire sont interdites.
  - Les façades à plusieurs couleurs sur un même volume sont à éviter
  - Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
  - Les teintes criardes, les tons vifs et la couleur blanche sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
  - Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
  - Toute imitation de matériaux est interdite.
  - Dans la mesure du possible préférer les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisé avec une finition frottée fin ou grattée
  - Les percements doivent être en rapport avec ceux des bâtiments avoisinants
- 8 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal vieilles et d'une pente comprise entre 30 et 33%.
- 9 - Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- 10 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées de clôtures permettant l'écoulement de l'eau ou d'un grillage à grosse maille.
- 11 - Dans les zones N en bordure du canal (en particulier le secteur de Narcissou), les secteurs zone Np, Nj et Nje : les clôtures autres que végétales sont interdites. En cas de nécessité, elles seront légères, constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m (1,00 m à 1,20 m pour les zones Nj et Nje) noyé dans la végétation tant à l'alignement des voies publiques ou privées, que sur les limites séparatives (se voir prescriptions relatives aux plantations).
- 12 - L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

---

- 1 - Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.
- 2 - La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **ESPACE LIBRES - PLANTATIONS**

- 1 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à raison d'un arbre tige pour 2 emplacements.
- 2 - Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies et de la végétation en bord de cours d'eau et de fossés est toujours souhaitable.
- 3 - La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations. (Voir prescriptions relatives aux plantations).

### **DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS**

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. »

## **ARTICLE N-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.