

CHAPITRE 8 – ZONE N

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique. Ils seront maintenus au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Une partie de la zone Ng est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle, du château de Coulomey (Beautiran) et du château de Mongenant (Portets).

On y distingue 5 sous-secteurs :

- Ng (désignant les zones humides de la Garonne et du Gât-Mort) à protéger strictement,
- Nf de caractère boisé dans lequel les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière sont admises,
- Nc délimitant les zones d'anciennes gravières, dans lequel sont autorisés les projets d'intérêt collectif et les exhaussements de sol sous certaines conditions,
- Nh délimitant deux ensembles d'habitat non agricole (Ermitage et Roqueton), distants du bourg et dans lesquels une extension limitée du bâti existant est admise,
- Nv délimitant une aire de sédentarisation des gens du voyage et dans lequel n'est autorisée que l'aménagement de terrains familiaux et la construction des installations nécessaires à sa réalisation et à son fonctionnement ; *une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.*

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles N11 et N13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver (EBC) figurant au plan.

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nh*),
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nh*),
- industrie,

- exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nf*),
- entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nv*),
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- aires de stationnement, dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- si elles sont nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site ;
- ou/et si elles concernent des ouvrages de télécommunication et des installations de distribution d'énergie électrique.

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

De plus, sont admis dans les sous-secteurs :

○ dans le sous-secteur Nf :

- Les constructions et installations dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière ou agricole.

- Les affouillements ou exhaussement des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à une exploitation forestière.

○ dans le sous-secteur Nc :

Les exhaussements de sols permettant de combler les anciennes gravières, dans une perspective de revalorisation environnementale du site.

○ dans le sous-secteur Nh :

Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sous réserve de ne pas excéder 250m² de surface de plancher totale par unité foncière :

- l'extension et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU en faveur d'habitation ou d'artisanat ;
- les annexes destinées à l'habitation ou à l'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser 50m² et d'être situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, ces constructions sont autorisées dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone.

- o dans le sous-secteur Nv :

Dans le cadre de l'aire de sédentarisation des gens du voyage, d'une capacité de 6 emplacements :

- le stationnement des caravanes,
- les installations nécessaires à son fonctionnement.

Par ailleurs, ces constructions sont autorisées dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : Accès et voirie

3.1. Accès s

Les caractéristiques des dessertes doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et ne pas nuire au fonctionnement de la circulation.

Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, ni de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

3.2. Voirie Sans objet

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités. Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

- En l'absence de réseau collectif, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- Dans le sous-secteur Nh : le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme aux règles du SPANC.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques.

6.2. D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées sur l'unité foncière et à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4m.

7.2. Toutefois, des installations différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

ARTICLE N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE N9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE N10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à une hauteur au faîtage de 5 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

10.2. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur initiale de la construction ne sera pas dépassée.

10.3. Toutefois, des hauteurs différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

10.4. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles pourront atteindre une hauteur de 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leur dimension porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.

- Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région sont interdits.

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.

- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

- Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains. Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

11.2. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3. Les arbres remarquables et haies éventuellement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.5. Les espaces boisés classés (EBC) par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé