ZONE **N**

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- **soit 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 l'existence d'une exploitation forestière;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone N se répartit en 2 secteurs :

- **un secteur Nco** correspondant aux corridors écologiques de la vallée du Garon et de ses affluents, le Furon et le Ransuel
- **un secteur Nf** correspondant à une espace naturel au lieu dit la Piat

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Esprit de la règle

Préserver les espaces naturels et la biodiversité.

Privilégier et maintenir les qualités écologiques et paysagères des espaces naturels

Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage de commerce et activité de services
- Les activités des secteurs secondaires ou tertaires
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux admis à l'article 1-2
- Toute construction et installation dans les secteurs d'aléas moyens à élevés repérés sur le document graphique (pièce 4-3) à l'exception de ceux autorisés à l'article 1-2

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis :

- **Les installations, ouvrages et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectif,** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les **affouillements et exhaussements de sol :**
  - sous réserve, au sein des zones humides repérées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'être liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides ;
  - sous réserve, en dehors des zones humides repérées, qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

Sous réserve d'être situées dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nf, sont admis :

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation (à l'exception des annexes)** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m²:
  - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
  - **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux
  - **les annexes*** dans la limite de 30 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
  - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Dans les secteurs d'aléas moyens à élevés repérés sur le document graphique (pièce 4-3) seuls sont admis :

- les travaux de protection des infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain ;
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**. Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
- à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

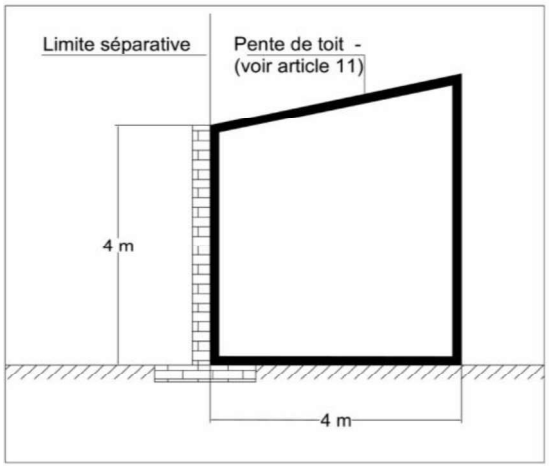
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

<u>Construction ne jouxtant pas la limite de propriété</u>

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

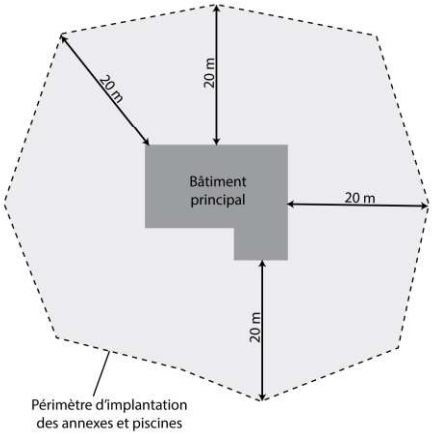
La construction des annexes dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 mètres** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.



Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres**. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Implantation des constructions sur une même parcelle

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres au faitage ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses**

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **4 mètres** et 3 mètres à l'acrotère en présence de toitures terrasses.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf titre 5 commun à l'ensemble des zones

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

2-4 Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

Article 3 : Equipements et réseaux

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.