

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est inconstructible et protégée en raison de sa qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

Elle comprend un patrimoine bâti de qualité (fermes) ainsi que plusieurs sites remarquables :

- La Garonne et ses affluents qui font l'objet de plusieurs protections (ZNIEFF, Arrêté de protection du biotope)
- Plusieurs sites archéologiques
- De nombreux espaces boisés dont certains classés

La zone N permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection, l'adaptation des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à préserver la qualité des sites naturels tout en autorisant une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes, mais également en prenant en compte les risques naturels (inondation).

Pour rappel, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous travaux, remblais, dépôts de matériaux (bois, balles de paille...) et matériels non ou difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, constructions, activités et installations de quelque nature que ce soit augmentant la population exposée, à l'exception des autorisations citées à l'article N2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N sont admis :

1. Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières à l'exclusion de toutes habitations.

2. Les extensions de bâtiments agricoles existants.

3. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- les équipements soient suffisants,
- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

4. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 250 m² 2.

5. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

6. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

7. En zone inondable, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI : L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans les zones désignées dans le zonage.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRI.

2 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3 – ASSAINISSEMENT

3.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. 2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3.4. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 – Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non Réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- - De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et

des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour

effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage

- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut le tout ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13-ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► *Préservation des boisements existants*

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► *Espaces boisés classés*

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► *Espaces libres et plantations*

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Renouvelé).

ARTICLE N 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé