

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

La zone N englobe les espaces boisés des contreforts de la Montagne Noire, le vallon de la Dure et les bois chauds calcaires du sud du territoire communal.

Le secteur Nl englobe le centre équestre et les habitats légers de loisirs. Il compte également les gîtes en limite de commune à l'Est du bourg.

Le secteur Nlac permettra d'accueillir les aménagements des abords du Lac de Laprade Basse.

Le secteur Np regroupe les prairies à proximité de la Dure.

Le secteur Nh a une vocation d'habitat. Les différents écarts et hameaux en Nh sont zonés à l'existant. Ce secteur comprend un sous secteur Nht qui correspond au périmètre du PPRT.

Le secteur Neo permettra d'accueillir les projets de ZDE sur le territoire communal.

Le secteur Npv permettra d'accueillir le projet de parc photovoltaïque.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- L'exploitation forestière sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Nl

- Les habitations légères de loisirs et les gîtes afin de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique doivent s'intégrer à l'environnement naturel.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Nlac

- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

Dans le secteur Npv

- Les dispositifs et installations techniques liées à la production d'énergie photovoltaïque
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Neo

- Les éoliennes, les bâtiments techniques liés à la production d'énergie éolienne
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Nh

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de commerce existantes
- La construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...);
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

Dans le secteur Np

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants doivent ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Neo

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Dans le secteur Neo

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la

circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
 - Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2h.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N

- en bordure des routes départementales, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur Nh

Les extensions d'habitations et les annexes devront s'implanter :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies des voies existantes, modifiées ou à créer ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans les secteurs Ni et Np

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer

Dans les secteurs Neo et Nlac

Les constructions devront soit s'implanter à l'alignement des voies soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer

Dans le secteur Npv

- en bordure des routes départementales, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments solaires

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 5m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux éoliennes et aux bâtiments techniques liés à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Nlac

Non réglementé.

Dans le secteur Nlac

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 700 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh, NI et Nlac

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh et NI

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Nlac

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 4 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Npv et Neo

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

Dans les secteurs Npv et Neo

Non réglementé

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nh et NI

Non réglementé

Dans les secteurs Nh et NI

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.