

ZONE N

ZONE N

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques.*

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur Np correspondant au parc du château,*
- *Un secteur Na correspondant à une activité autre qu'agricole existante à la date d'approbation du PLU pour lesquelles des évolutions sont autorisées,*
- *Un secteur Ng correspondant au secteur des gravières,*
- *Un secteur Ner correspondant à un secteur dédié aux énergies renouvelables,*
- *Un secteur NL correspondant à un secteur dédié à la pratique de sport ou loisirs motorisés.*

ZONE N

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles :
 - Se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
 - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
 - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,
 - La réhabilitation des carrières.

ZONE N

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

Dans le secteur Na :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU,

Dans le secteur Np :

- Les aménagements nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion du parc du château, soit à sa mise en valeur,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Dans le secteur Nq :

- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Dans le secteur Ner :

- Les ouvrages et installations techniques destinés à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur NL :

- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la pratique de sport ou loisirs motorisés hors construction nouvelle,

Dans le secteur NCe, seuls sont autorisés :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique du PLU certaines occupations et utilisations des sols autorisées dans les paragraphes ci-dessus sont interdites ou soumises à condition :

En aléa fort, seuls sont autorisés :

- La construction d'annexes de bâtiments et d'habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m²
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 20 m²
- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau public, d'assainissement, de télécommunication).

ZONE N

En outre les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

Dans le secteur « zones humides » identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés en annexe du PLU, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

ZONE N

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION

	Zone N
Extension des constructions à destination d'habitation	<p>Extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée)</p> <p>En zone inondable aléa fort, extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une extension maximale de l'emprise au sol de 20 m².</p>
Annexes aux constructions d'habitation	<p>Emprise au sol limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 40 m² de surface de bassin pour la piscine, ● 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine). <p>En zone inondable aléa fort, emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.</p>

ZONE N

EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS AUTORISANT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (AUTRES QU'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES)

	secteur Na	Secteurs Np, Ng et Ner
Coefficient d'emprise au sol*	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet*	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet*

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de restauration ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Excepté en secteur Ner, la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

Dans le secteur Ner, la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement des énergies renouvelables est limitée à 15 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ZONE N

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

ZONE N

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

Dans le secteur Ner, l'ensemble des éléments techniques (hors panneaux photovoltaïques) devront présenter des teintes similaires dans les tons gris.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Excepté dans le secteur Ner, les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le secteur Ner, les clôtures seront composées d'un grillage métallique de type treillis dont la hauteur sera limitée à 2,50 m. La clôture sera dotée d'ouvertures en pied (0,20 m x 0,20 m) disposées régulièrement afin de permettre la circulation de la petite faune terrestre.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

ZONE N

ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Cf. lexique

Dans le secteur NL, au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

Dans le secteur Ner :

- Les franges boisées le long des voies ainsi que la ripisylve associée au plan d'eau devront être préservées,
- Le ou les postes de livraisons devront faire l'objet d'une intégration paysagère via la plantation d'arbres ou arbustes d'essence locale.

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONE N

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Dans le secteur Na, sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).