

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière 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'espace naturel, soit de la présence de restes archéologiques attestés.

La zone comprend des secteurs Nc et Nd (matérialisés par une trame « Gravières ») où sont autorisées toutes les utilisations et occupations des sols nécessitées par l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (Nc), et celles nécessitées par la préparation (lavage, triage...) et la commercialisation des produits d'extraction des carrières et gravières, à l'exclusion de l'activité d'extraction elle-même (Nd)). Elle comprend également un secteur Ng, correspondant aux terrains du golf de la Palmola et aux constructions liées à son fonctionnement et un secteur Nh où les évolutions des constructions existantes sont autorisées. La zone comprend un secteur tramé « Inondation » où les dispositions du PPRNI s'appliquent.

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**1. Cas général :**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A68, déviation de la RD 630, RD 630, voie ferrée), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, peut-être interdite si le bâtiment se situe dans une zone de PPRN approuvé interdisant toutes constructions ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaire à l'exploitation, l'entretien et le fonctionnement de l'A68 et de la voie ferrée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ZONE N

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Les aménagements d'aires de stationnement et de sanitaires nécessaires à la fréquentation de la forêt de Buzet sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

1. Dans le secteur Nh:

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence de créer un logement supplémentaire ou de porter la surface de plancher totale de la construction à plus de 200m² ;
- Les créations d'annexes aux constructions existantes, les changements de destination et les constructions liées à la diversification des activités agricoles sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant ;

2. Dans le secteur Nc tramé « Gravières » sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation des gravières ainsi qu'à la reconversion des terrains en fin d'exploitation sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

3. Dans le secteur Nd tramé « Gravières » sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessités par la préparation (lavage, triage...) et la commercialisation des produits d'extraction des gravières sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

4. Dans le secteur Ng sont autorisées les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence de créer un logement supplémentaire ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées aux activités du golf.

5. Dans les secteurs tramés « Inondation » les extensions et annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et notamment :

- Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols sont interdits, les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes », et les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol, avec premier plancher au-dessus des PHEC, et réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment ;
- Les annexes aux constructions sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de logement. Elles seront implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

ZONE N

- appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- 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 ;
 - Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 888 et la RD 630.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2. Assainissement

- La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1. Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100m de l'axe de l'A68 et de la déviation de la RD 630 et à 75m de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;

ZONE N

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RD 22 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d, 22c , 22e et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement existant ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 m de l'axe des autres voies sans pouvoir être inférieure à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;

2. Une implantation différente peut être admise :

Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
 - Pour la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant.
 - Pour les annexes isolées qui peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur ladite limite.
- Toute construction devra être implantée à 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ou fossés.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,

ZONE N

- 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
 - Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...) ;
 - Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
 - La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
 - Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé