

COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN
(Département de la Haute Garonne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE n°1

Révision allégée n°1 : Prescrite le 23 mai 2016
Arrêtée le 4 juillet 2016
Approuvée le 31 janvier 2017

Pièce n° 2 : Règlement modifié de la zone N

**NB : Les modifications réglementaires apportées au présent règlement figurent en rouge.
Seule la zone NT fait l'objet d'un ajout à son règlement.**

NB : Suite aux remarques de certaines personnes publiques et avis du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, des adaptations mineures ont été apportées au règlement ; celles-ci figurent en vert.

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2017

Monsieur le Maire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 comprend huit sous-secteurs :

- le sous-secteur NE, qui recouvre les espaces naturels à plus forte valeur écologique (site Natura 2000 et les abords des cours d'eau) à protéger au regard de leur rôle de corridors écologiques ;
- le sous-secteur NS, qui recouvre les espaces naturels à protéger au regard de caractéristiques environnementales spécifiques (en particulier ZNIEFF) ou au regard d'un risque identifié (effondrement des coteaux) ;
- le sous-secteur NVA, qui correspond aux secteurs identifiés de vestiges archéologiques, au sein desquels toute autorisation d'urbanisme sera soumise aux prescriptions de l'archéologie préventive, conformément à l'article L.522-5 du code du patrimoine ;
- le sous-secteur NH, qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, faiblement construits et qui présentent des possibilités de densification mesurées, essentiellement par comblement de l'urbanisation existante ;
- le sous-secteur NH1, qui correspond aux constructions isolées au sein de l'espace naturel et pour lesquelles seule la gestion de l'existant est permise ;
- le sous-secteur NT destiné à un projet d'hébergement hôtelier et d'accueil touristique et de loisirs ;
- le sous-secteur NTC créé pour l'aménagement d'un camping à la ferme ;
- le sous-secteur NP destiné à la protection des sites des captages et de traitement de l'eau potable.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit :

- toute construction ou installation non autorisée sous conditions particulières à l'article N2,
- la destruction des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement ;
- les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur NS, toute reconstruction après sinistre est également interdite.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages :

- DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les constructions à destination forestière ou agricole et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR Ns :

Seules sont autorisées les constructions légères et abris, dans la limite de 50m² de surface de plancher.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NH :

- Les constructions à usage d'habitation,
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 30 m² de surface de plancher ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;
- Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent ;
- Les constructions à usage commercial ou hôtelier en lien avec une activité agricole existante,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

- UNIQUEMENT DANS LES SOUS-SECTEURS NH1 ET NTC :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 30m² de surface de plancher ;
- Les piscines, dès lors que celles-ci sont liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NVA :

Il sera tenu compte des obligations législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine et de l'article 322-3-1 du code pénal, conformément aux prescriptions de la DRAC (voir annexe 6.0 du présent PLU).

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

Les constructions et installation suivantes sont autorisées dans la mesure où la surface de plancher totale cumulée des constructions au sein du sous-secteur ne dépasse pas 3500m², constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises :

- Le changement de destination des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, **et à vocation de tourisme et de loisirs** ;
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 50m² de surface de plancher ;
- **Les constructions et installations liées à l'activité existante dans le sous-secteur** ;
- Les piscines, dès lors que celles-ci sont liées à une construction existante à la date d'approbation du PLU. ~~et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.~~

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NTC :

L'aménagement d'un terrain de camping.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NP:

Seules sont autorisées les constructions d'ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la production d'eau potable.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès existants pourront être améliorés pour un même usage.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**N4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

N4.2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU). L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

AU SEIN DU SECTEUR NT

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

N4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**N6.1 – REGLE GENERALE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N**

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 6 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

A l'inverse, une implantation différente sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD29, RD32 et RD22, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD87, RD87B, RD71, RD71A, RD71B, RD47, RD 87D, RD14B, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - REGLE GENERALE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, EXCEPTE DANS LE SECTEUR NH

Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.

DANS LE SECTEUR NH

Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article N7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

L'implantation d'une annexe ou d'une piscine ne devra pas être implantée à une distance supérieure de 20 mètres mesurée entre la façade de la construction principale située le plus près de l'annexe ou du rebord extérieur de la piscine.

AU SEIN DES SOUS-SECTEURS NH, NT ET NTC

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute.

Article N9 : Emprise au sol

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, EXCEPTE DANS LES SECTEURS NH, NH1, NTC, NT ET NP

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

DANS LES SECTEURS NH, NH1, NT ET NTC

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **notamment en secteur NP**.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

EN ZONE N

Les constructions à destination forestière ou agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère.

AU SEIN DU SOUS-SECTEUR NH

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

AU SEIN DES SOUS-SECTEURS NS, NH1, NTC

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

AU SEIN DU SOUS-SECTEUR NT

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 9 mètres au faitage.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article N10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

N11.1 – ELEMENTS BATIS IDENTIFIES PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, la modification du volume et de l'aspect des

constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

N11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

N11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

N11.2.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein du sous-secteur Nh, les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture : les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies de faible hauteur, constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article N13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

2) **En secteur NH**, toute construction nouvelle doit comporter des espaces verts plantés dont la surface doit être au moins égale à 30% du terrain d'assiette du projet.
De plus, les limites séparatives devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

3) **En secteur N1c**, un minimum de 15% de la superficie de l'ensemble du terrain d'assiette du projet devra être réservé à la réalisation d'espaces verts plantés. De plus, les limites du terrain d'assiette du projet devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.