

## ZONE N

### CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone Naturelle. Elle délimite :

- des ensembles bâtis remarquables et leurs parcs situés au cœur de bourg : le château de Portets, l'ancien hôtel Niagara...
- les espaces boisés situés au sud de la commune et destinés principalement à l'exploitation forestière
- le sous-secteur **Ng** correspondant aux anciennes gravières ; l'extraction est encore possible mais sa vocation majeure est une mutation à terme en espace sportif et de loisirs sans hébergement.
- Le sous-secteur **Nv** correspondant à un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage et dans lequel n'est autorisé que l'aménagement de terrains familiaux ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur fonctionnement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

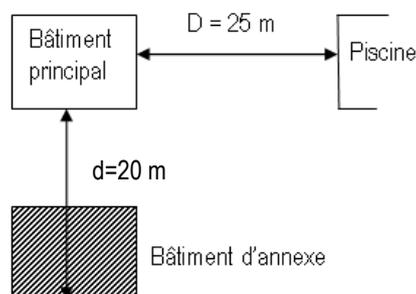
Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sur l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics pourvu qu'ils ne portent pas atteinte au milieu agricole et plus spécifiquement viticole ;
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur de la zone ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial ;
- **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).
- **Les piscines sont autorisées dans la limite de 80m<sup>2</sup>.**

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- **Le changement de destination des bâtiments** désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'hébergement et hébergement hôtelier et touristique.
- L'aménagement d'aires de stationnement public à condition qu'elles soient paysagées, qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'elles contribuent à la gestion de l'espace naturel.

PORTET – PLU – REGLEMENT  
MAJ au 24/10/2020

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

**De plus, sont autorisés dans le sous –secteur Nv :**

- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage :
  - Le stationnement des caravanes
  - Les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement

Ces constructions sont autorisées dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6,7,9 et 10 de la présente zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet, sauf en sous-secteur Ng, où l'ouverture et l'exploitation des gravières ne peuvent être accordées qu'à condition :

- de créer des accès suffisants à la circulation des véhicules liés aux exploitations ;
- de participer à la remise en état des voies communales utilisées par les véhicules liés à l'exploitation ;
- d'emprunter des itinéraires destinés à cette circulation en respectant les conditions de charge et de vitesse indiquée.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

### ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

**Assainissement :**

Eaux usées :

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Dans le sous-secteur Nv, les constructions et installations devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement

PORTET – PLU – REGLEMENT  
MAJ au 24/10/2020

dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de règle spécifique, dans la mesure du respect des textes et réglementations en vigueur. (cf. annexes sanitaires).

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

Toute construction devra respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- c) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Dans le sous-secteur Nv : le recul de 10 mètres par rapport à l'alignement du chemin de Pommarède sera traité en zone tampon plantée, comme décrite à l'article N.13.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- De manière générale, il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- à l'exception du sous-secteur Nv pour lequel :
  - les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées sur l'unité foncière et à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4m.
  - toutefois, des installations différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension de bâtiments d'habitation existants est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

L'emprise au sol des piscines est limitée à 80m<sup>2</sup>.

- Dans la zone N et le sous secteur Ng : non réglementée.
- Dans le sous-secteur Nv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du terrain

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes est limitée à **3,50 m à l'égout du toit**.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7 m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 5,5 m.

- Dans la zone N et le sous secteur Ng : la hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 5,5m.

- Dans le sous-secteur Nv : la hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 5m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 4m.

#### ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **Principe général :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimension couleur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions jointives.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

##### Volume :

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%. Les volumes des constructions seront simples.

Dans le sous-secteur Nv :

- pente de toiture maximum de 35%.
- autorisation des toitures terrasses.

##### Aspects recommandés :

Couverture : tuile canal ou romaine

Murs : pierre, brique enduite, béton, bois ou verre, moellon. Baies : bois ou métal

Dans le sous-secteur Nv : pas de restriction.

Couleurs :

Couverture : teinte brique, nuancée

Murs : ton pierre, brique naturelle, bois teinté ou peint. Tons clairs ou soutenus à l'exclusion du blanc, ou de couleurs vives en grande surface.

Dans le sous-secteur Nv : pas de restriction.

##### **Dispositions particulières :**

Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié. Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

**Clôtures :**

Elles seront réalisées en grillage ou treillage métallique, soit de haies vives d'essences locales doublées ultérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra dépasser 2m. Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Dans le sous-secteur Nv : les clôtures grillagées pourront avoir un soubassement maçonné d'une hauteur de 40 cm maximum.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

Les espaces boisés, classés par le Plan comme devant être protégés, conservés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur Nv : an application de l'article N.6, le recul imposé par rapport à l'alignement du chemin de Pommarède sera traité en zone tampon plantée d'une haie ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur de 10 mètres minimum
- haie continue, homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage)
- constituée d'essences précoces, en mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat.
- Cette haie est à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.