

## CHAPITRE VII: ZONE NCI1

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée aux activités agricoles et à certaines activités complémentaires.

La totalité de cette zone est soumise aux dispositions du PPR:

- la zone NCI1 à laquelle s'applique le règlement du PPR secteur CP1
- et le sous secteur NCI2 auquel s'applique le règlement du PPR secteur CP2

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NCI1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

**1. Sont admises les occupations et les utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteurs CP1 et CP2, du P.E.B. annexé et de l'article NCI2:**

**1.1.** Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

**1.2.** Les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des exploitants agricoles retraités sur la partie de leur propriété qu'ils sont autorisés à conserver dans le cadre de la législation en vigueur.

**1.3.** En cas de donation partage d'une exploitation agricole, l'autorisation de construire un logement, ne pourra être accordée qu'au conjoint survivant et aux ascendants et descendants en ligne directe, (premier degré) que s'il s'agit de réaliser leur résidence principale d'habitation, dans ce cas toute habitation devra s'implanter à moins de 50 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole.

**1.4.** Les autres constructions liées à l'exploitation de l'activité agricole (hangars, silos, bâtiments d'élevage...).

**1.5.** Les installations industrielles et artisanales directement liées à l'agriculture, à l'élevage.

**1.6.** Les gîtes ruraux, les fermes auberges, les campings à la ferme, les aires naturelles de camping.

**1.7.** L'extension des constructions des activités industrielles et artisanales y compris les créations d'installations classées s'y rapportant, sous réserve qu'elles aient obtenu les autorisations administratives correspondantes.

**1.8.** Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

**1.9.** La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.

**1.10.** Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public, les golfs ainsi que les extractions et les affouillements de sol pour la réalisation des aménagements paysagers de ceux-ci,

**1.11.** Les air

es de stationnement ouvertes au public.

**1.12.** Les constructions annexes à l'habitat : garage, abris de jardin, ...

**1.13.** L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que le changement de destination, dans les conditions fixées par le PPR.

*PLU modifié le 17 12 2003*

*PLU modifié le 21 01 2008*

## **ARTICLE Nci2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article Nci1.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nci3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

**1.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit, directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé le cas échéant, sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

**1.2** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**1.3** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, etc.

#### **2. Voiries :**

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

##### **2.1- Caractéristiques :**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, etc.

##### **2.2- Voies en impasse :**

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour

## **ARTICLE Nci4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **2.2 Eaux usées**

L'assainissement individuel autonome est autorisé, s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. *En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude de sol à la parcelle sera effectuée afin de vérifier la possibilité de réaliser un tel assainissement ( filière + rejet).* Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Nci5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nci6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques et des voies existantes ou à créer :

- à 5 m au minimum par rapport à l'emprise des voies
- à 15 m au minimum en retrait de la limite du domaine public le long des routes départementales.
- à 20 m au minimum par rapport à la limite du domaine public du canal latéral à la Garonne

## **ARTICLE Nci7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1-** Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

**2-** Lorsque la construction ne jouxte pas la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE Nci8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les constructions non contiguës, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article Nci10, est inférieure à 2,50m.

## **ARTICLE Nci9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est déterminé par le PPR.

## **ARTICLE Nci10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation non intégrée au bâtiment agricole ( corps de ferme, .....)
  - 2,50 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions annexes à l'habitat autorisées .
  - 9 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions à usage d'hébergement ( gîtes, ...)
  - 13 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions liées à l'exploitation de l'activité agricole autorisées . Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc...).
- Ces hauteurs ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou de changement d'affectation des constructions dans le volume existant.

## **ARTICLE Nci11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Conditions générales**

Pourront être interdites, les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seront de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2- Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

### **ARTICLE Nci12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE Nci13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

## **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nci14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Nci3 à Nci13 du présent règlement.

### **ARTICLE Nci15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Non réglementé.