

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante.

1 - Tous secteurs :

Les ouvrages techniques et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Secteur Na :

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- L'aménagement des constructions sans changement de destination
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U
- Les constructions nouvelles et annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités existantes, qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et que le SHON n'excède pas 150 m².
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à proximité immédiate de l'habitation.

3 - Secteurs Nh1 et Nh2

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à proximité immédiate de l'habitation
- L'aménagement des constructions sans changement de destination
- A l'exclusion du secteur Nh2, l'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation ou d'annexes.
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'agrandissement des annexes à l'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol finale de la construction n'excède pas 50 m².

4 - Secteur Nh3

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins d'habitation, de commerces et de services

5 - Secteur NL1

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

6 - Secteur NL2

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les aires de stationnement et les aires de jeux
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux aires de jeux ou de stationnement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adaptées aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance :

- de l'axe de l'A 61 au moins égale à 100 mètres

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- de la RD 119 au moins égale à 25 mètres

- des autres RD au moins égale à 15 mètres

- des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques des piscines.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans le secteur Na, 20% de la surface de l'unité foncière
- dans le secteur NL1, 13% de la surface de l'unité foncière

Autres secteurs : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit 6,5 m

- soit la hauteur du bâtiment à aménager, remplacer ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 m

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur NL1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture. Les couvertures seront en tuile canal. Toutefois, il pourra être utilisé la même tuile que celle de la couverture de la construction existante. Les formes et dimensions des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

2 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales

- soit d'un grillage avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Secteur Nh 4 : En périphérie du secteur, les plantations existantes seront conservées et renforcées par des espèces locales. Les emplacements ou groupes d'emplacements seront répartis au sein d'une trame paysagère.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.