



ZONE N

(Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone comprend des espaces naturels et boisés qu'il convient de préserver en raison de leur qualité.

Elle comporte un secteur Na abritant un centre pour handicapés. Le règlement vise à permettre une évolution normale des constructions et activités existantes.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 77 une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Au document graphique sont repérés selon la légende des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de L. 151-23 du code de l'urbanisme

La zone N est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique.

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

1 - Les annexes à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et ne présentent pas une surface de plancher, toutes annexes confondues, supérieure à 50m² et 75m² pour les bassins pour les piscines.

2 - Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

3 - Les extensions sans changement de destination 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 240m². Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 200m², 1 ou plusieurs extensions seront autorisées jusqu'à concurrence de 40m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

4 - Dans le secteur Na, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du centre pour handicapés existant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

2 -ASSAINISSEMENT

Les filières d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sont autorisées. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, si les caractéristiques du terrain le permettent.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé

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

1 - Toute construction et installation devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements 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 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 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes 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

Les annexes ne pourront être implantées à une distance de la construction principale supérieure à 30 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé pour les constructions existantes et les piscines.

Pour les annexes à l'habitation, l'emprise au sol totale, toutes annexes confondues, ne devra pas être supérieure à 50 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet de l'acrotère, sise au bas du versant de la couverture, par rapport au point le plus bas du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 6 mètres sous sablière ou 6,5m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ;
Pour les annexes nouvelles, la hauteur ne pourra excéder 3m sous la sablière ou 3,5m au sommet de l'acrotère

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les éléments remarquables de paysage repérés au document graphique selon la légende sont soumis aux dispositions de L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.