

Z O N E N

Cette zone recouvre trois situations :

- + des espaces naturels et notamment la forêt communale
- + des terrains supportant des constructions d'habitation et/ou des constructions anciennement agricoles issues de propriétés démembrées. Le règlement vise à laisser à ces constructions des possibilités d'aménagement, d'extension mesurée (+ 20% de la SHOB existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) et de complément par des constructions annexes. Ces terrains font l'objet d'un statut de secteur Na.
- + le pôle culturel autour de l'espace culturel D. Garrigues et l'abbaye cistercienne (secteur Nb)

Au document graphique sont repérées selon la légende

- de part et d'autre de la RD 4, de la RD 12 et de la RD 19, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, 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.
- aux Flambants, une zone inondable
- des bâtiments d'architecture traditionnelle, éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-3- 7°, dont la préservation et la mise en valeur est recherchée.

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial ; agricole
- de stationnement ;
- d'équipement collectif.

2 - Les installations classées.

3 - Les carrières.

4 - Les caravanes isolées.

5 - Les terrains de camping et de caravanning.

6 - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

7 – Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique n°4.2 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

8 – Dans le secteur Nb, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Dans le secteur Na :

1.1 - à condition qu'il n'y ait pas changement de destination :

a) L'aménagement des constructions existantes

b) l'agrandissement des constructions existantes à condition soit qu'il n'excède pas 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U., soit que la SHON totale après agrandissement n'excède pas 150 m².

1.2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors œuvre brute existante.

1.3 - Les annexes à condition qu'elles soient liées par l'usage à des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U

1.4 -Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

2 - dans le secteur Nb :

a) l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins énoncées ci-après

b) les constructions et installations à usage d'équipements socioculturels et culturels

c) les aires de jeux et de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

d) les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des constructions et installations admises

e) les annexes nouvelles des constructions existantes et les piscines à condition qu'elles soient liées par l'usage à une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

f) les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Les constructions admises à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, elles soient implantées à une distance de la berge du ruisseau de la Grange au moins égale à 6 mètres.

4 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique n°4.2 du présent règlement les constructions admises à condition que le plancher bas soit à un mètre au moins au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3 – Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RD 4

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public 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 autorisé après expertise géologique

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas des constructions admises au paragraphe 2 de l'article N 2, l'unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 2 500 m².

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- l'axe de la RD 4 au moins égale à 25 mètres. Cette distance est ramenée à 20 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation.
- la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes .

2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au minimum égal au recul existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux paragraphes précédents peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension avec un recul par rapport à la limite séparative au minimum égal au recul 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

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser

- soit la hauteur de la construction existante
- soit 6,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - 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.

2 - Les aménagements et agrandissements des bâtiments agricoles repérés au document graphique devront soit respecter soit restaurer l'architecture originelle du bâtiment ou de ce type de bâtiment, en particuliers, les matériaux utilisés en façade. Les couvertures seront en tuiles canal. Les extensions devront se faire dans la longueur du bâtiment existant. Les proportions des ouvertures devront être respectées. Notamment, le remplissage des grandes ouvertures à piliers droits ou à arcades plein cintre doit autoriser la préservation et la mise en valeur des proportions, formes et encadrements.

Les fenêtres créées doivent être plus hautes que larges.

3 - En cas de surélévation ou d'extension d'un bâtiment existant, les éléments architecturaux nouveaux doivent composer avec les éléments existants un ensemble architectural homogène

1 Clôtures sur rues :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre et en cas de construction en maçonnerie, le mur-bahut construit ne devra pas dépasser 80 cms.

Autres clôtures :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé