

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend divers espaces naturels.

Les bois de cette zone sont voués à être préservés voire à être accrus en surface.

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestou et du ruisseau de Fount d'Ambade.

Le règlement vise d'une part à préserver le caractère naturel et continu des espaces non bâtis, d'autre part à permettre que des activités de loisirs puissent y trouver les modalités de leur développement dans le respect des sites dans lesquels ils s'insèrent

entre autres par la mise en oeuvre des continuités de chemins ruraux.

En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de

vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services

compétents avant la poursuite des travaux.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes réalisations autres que celles admises en N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans les zones N et Nh non inondables :

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation

du présent P.L.U. à condition que l'agrandissement de la Surface Hors OEuvre Nette n'excède pas 30 % et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.

Les annexes nouvelles des habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excèdent pas 30 m².

Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.

53/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

Les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public avec ou sans superstructure et accompagnées des aires de stationnement nécessaires.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'en maîtriser l'impact paysager y compris pour la réalisation de bassin de retenue d'eau de pluie et d'orage.

Les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (par exemple station d'épuration).

2 - Dans les zones N inondables repérées aux documents graphiques et à condition qu'il n'y ait aucun remblai ni sous-sol et que soient pris en compte les impératifs liés aux risques et à l'écoulement des eaux :

les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services techniques publics ou assimilés,

les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à réduire le risque d'inondation.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions

adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès privatif doit être de 4 mètres. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

54/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 - Chemins ruraux et voies communales :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U. Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des Sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

3 - Eaux pluviales :

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

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

55/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance au

moins égale à 10 mètres de la limite de toute emprise de voie publique.

2 - Cas particulier :

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives

au moins égale à 5 mètres.

2 - Les aménagements et/ou extensions mesurées de constructions existantes à la date

d'approbation du présent P.L.U. 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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

56/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - La hauteur absolue des constructions autorisées ne peut excéder :

- soit la hauteur de la construction à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Dispositions particulières :

Les constructions d'origine agricole font l'objet d'attentions particulières:

- Les percements de murs ne doivent pas compromettre leurs intérêts architectural ou patrimonial.
- Les pigeonniers, hangars et granges ne peuvent pas faire l'objet d'extension et de changement de volumes.
- Le volume des poteaux porteurs des hangars et granges doit rester totalement apparents en façade. Toute construction doit rester en retrait de ces poteaux porteurs sans dépasser le tiers de la surface, côté plein s'il existe, du vide initial.

2 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent

être en tuiles de surface courbe. La pente peut être ramenée à 15 % et le matériau de couverture peut être autre, pour être plus léger, s'il s'agit d'un grand auvent en porte-à-faux pour des bâtiments liés à l'utilisation publique d'activités de sports et de loisirs.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

□ Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

□ Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures. Cette limite n'existe pas pour les constructions à usage d'équipement technique collectif ou public.

57/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

3 - Clôtures :

Les murs pleins au-delà de 0,20 m de haut en clôture sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

4 - Matériaux :

Les matériaux de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 - Les voies agricoles et les chemins ruraux doivent être accompagnés par la plantation

d'arbres de hautes tiges d'essences semblables avec les alignements boisés existants.

58/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.