

Règlement de la zone Nℓ

La zone a une vocation de tourisme, loisirs, sport et pédagogie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Espaces boisés :
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis au code forestier.
2. En annexe du P.L.U. figurent les distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers, ainsi que les dispositions préconisées pour lutter contre les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Article Nℓ1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article Nℓ2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone décrite en tête du présent chapitre, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage hôtelier,
- 2.2 - Les constructions à usage d'hébergement
- 2.3 - Les constructions à usage d'équipement collectif,
- 2.4 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des services généraux et des installations autorisées dans la zone
- 2.5 - Les aires de stationnement ;
- 2.6 - Les constructions et installations liées aux activités :
 - Pédagogiques
 - Touristiques
 - De loisir
 - Sportives
 - Cynégétiques
 - Halieutiques
- 2.7 - Les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- 2.8 - Le stationnement isolé de caravanes,
- 2.9 - Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Les aires de jeux et de sport ouverts au public,
 - Les affouillements et exhaussements des sols,
- 2.10 - Les constructions légères telles que abris de jardin, cabane de pêche, cabanon,...
- 2.11 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N°3 - Accès et voirie

Les accès et voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N°4 - Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement collectif d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Article N°5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article N°6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

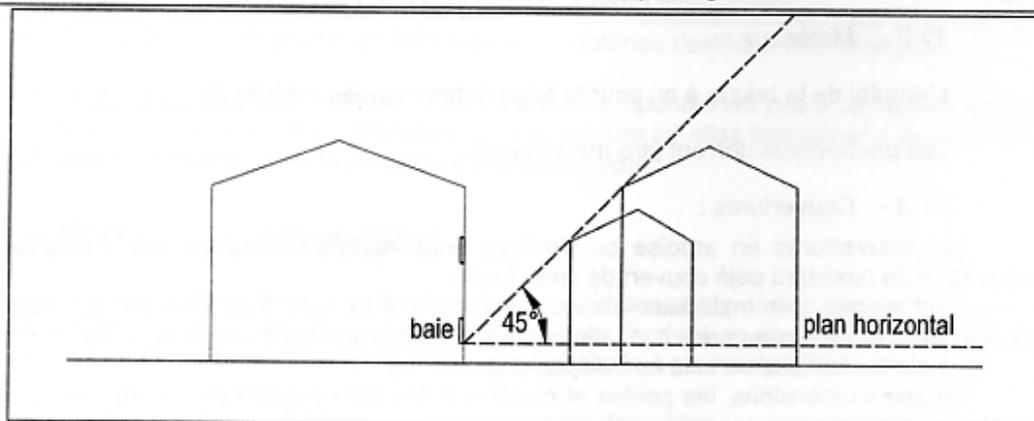
Sans objet

Article N°7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article N°8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Nonobstant la règle ci-dessus, les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Article N° 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article N° 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N° 11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

L'axe principal du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la parcelle.

Sont interdits :

- 11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)
- 11.1.3 - Les toits-terrasse ainsi que les loggias.

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique à nu pour la totalité des façades est interdit.

Les garde-corps doivent être métalliques.

11.3 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Sont exigés des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle de couleur « rose varié ». Des matériaux naturels sont admis pour les constructions à usage agricole.

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les pentes et matériaux des toits doivent être identiques à ceux de la construction existante.

Les toits à un pan sont interdits.

11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

Le bois utilisé pour les façades doit être recouvert d'une teinte naturelle ou d'une peinture choisie dans les gammes de vert ou marron.

11.5 - Ouvertures :

11.5.1 - La hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits ou présenter un cintre léger

Les règles 11.7.1 à 11.7.5 ne s'appliquent pas aux vérandas et constructions à usage agricole ou d'activités.

11.6 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Les clôtures, quand elles existent, doivent être constituées soit :

- d'un mur plein de moins de 2 mètres de hauteur, éventuellement doublé d'une haie,
- d'un muret surmonté d'une grille à claire-voie métallique, éventuellement doublé d'une haie,
- de bois, éventuellement doublé d'une haie,
- d'une grille ou d'un grillage doublé(e) d'une haie,
- d'une haie seule.

Les supports des portails et portillons doivent avoir une section rectangulaire ou carrée et

être constitués de bois, de pierre, de brique ou d'un matériau destiné à être recouvert.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article N°12 - Stationnement

Pour les équipements de fonctionnement privé, le permis de construire pourra être refusé si les besoins en stationnement des véhicules générés par l'activité ne peuvent être assurés ni sur le terrain d'assiette du projet, ni sur les espaces publics situés à moins de 300 mètres de l'opération.

Pour l'estimation des besoins, il est tenu compte des véhicules du personnel, des usagers et de livraison

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article N°13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Un parti d'aménagement paysager doit accompagner le parti architectural des constructions projetées.

Les aires de stationnement qui devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées et faire l'objet de prescriptions particulières, si les aménagements paysagers ne sont pas suffisants pour permettre une bonne intégration du projet dans le site.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la réglementation en vigueur.

Les haies reportées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N°14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,15.