

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2, et notamment :

- 1- Les constructions à usage d'habitat.
- 2- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- 3- Les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- 4- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- 5- Les constructions à usage de bureau.
- 6- Les établissements industriels.
- 7- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 9- Les parcs d'attraction.
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 11- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 12- Le stationnement de caravanes isolées.
- 13- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 14- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situées en toiture.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1- La construction de locaux strictement nécessaires au gardiennage, à l'entretien et au fonctionnement du parc et de la ferme pédagogique sous réserve qu'ils n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher.
- 2- Les constructions reconstruites après sinistre, dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

- 3- Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux.
- 4- La création et l'extension des équipements publics ainsi que les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.
- 5- Pour le bâtiment repéré au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur de la construction existante en vue de la création de locaux destinés à de la restauration.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

I - Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

II - Voirie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

Toutes les constructions doivent respecter le Règlement Communal d'Assainissement et le Règlement Sanitaire Départemental, annexés au présent règlement.

III - Réseaux divers

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

IV- Collecte sélective des ordures ménagères

Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Toute construction doit s'implanter à une distance au minimum égale à 4,00 m à partir de l'alignement.

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

Les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite sera au minimum égale à 6,00 m.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur ne peut pas excéder R+1 niveau soit 7,00 m à l'égout du toit.

- 3- Pour les équipements publics ainsi que les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement, la hauteur ne peut dépasser le faîtage du château Ladoucette.
- 4- Après sinistre, les constructions seront reconstruites dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

Article N 11 - Aspect extérieur

1- Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et paysage.

2- Façades

- a- Pour toute construction et reconstruction après sinistre, sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
 - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
 - l'utilisation de plus de deux couleurs ;
 - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
- b- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

3- Les toitures

Pour toute construction et reconstruction après sinistre, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

4- Les antennes radiotéléphoniques

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Des écrans boisés devront être aménagés autour des locaux destinés au gardiennage et à l'entretien du parc.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

Article N 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.