

Z O N E N f

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur sud des Landes englobant le château et des constructions à usage d'équipement, de services et d'hébergement social (maison de retraite, EHPAD).

ARTICLE Nf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et services et d'hôtellerie ;
- d'installations classées ;
- d'entrepôts
- de bâtiments d'exploitation forestière, agricole ou d'élevage.

En matière d'habitations :

Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article Nf2.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et les extractions de matériaux ;
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés.

En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE Nf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichage,

Conditions particulières : seules sont autorisées :

- Les constructions nouvelles, et l'aménagement et/ou le changement de destination des constructions existantes à destination exclusive :
 - d'équipements sanitaires, sociaux ou médicaux
 - d'hébergement des usagers, pensionnaires ou du personnel de ces équipements.
 - les aménagements, ouvrages et installations techniques nécessaires à la desserte, à la viabilisation et au bon fonctionnement des constructions et aménagements autorisés.
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone.
- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE Nf 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'accès des véhicules sanitaires et de sécurité.
Toute voie en impasse devra permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Nf 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Si une construction est alimentée en eau potable autrement que par branchement sur le réseau public, le forage, captage ou puits particulier doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le recours à un forage pour l'alimentation en eau potable ne pourra être autorisé que si le réseau ne dessert pas l'unité foncière concernée.

Assainissement

Par dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, ou par raccordement au réseau public lorsqu'il en existe un à proximité.

Electricité et télécommunications

Tous les raccordements doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

ARTICLE Nf 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées en limite ou en retrait minimum de 2,50 m des voies publiques ou privées

ARTICLE Nf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées à au moins 15 m des limites de la zone.

Pour les ouvrages techniques d'utilité publique ou nécessaires aux services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nf 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions existantes ou à créer ne pourra excéder 4300 m² dans la zone.

ARTICLE Nf 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Les constructions existantes (château et ses corps) seront aménagées dans la limite des hauteurs et volumes maxima existants.

Les constructions nouvelles ou extensions ne pourront excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.

Les toitures :

Les toitures des constructions nouvelles ou extensions doivent s'harmoniser avec celles du château. Ainsi elles doivent avoir :

- deux pans, voire 3 pans en cas de croupes.

- une pente comprise entre 30° et 45°, à l'exception des vérandas, patios couverts et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs qui pourront avoir des pentes inférieures.

- une couverture en matériaux d'aspect ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, patios couverts et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs à condition de rester en harmonie avec l'ensemble du projet en terme de teintes.

Les couvertures en matériaux d'aspect tôle ou plaque ondulée ou tout autre matériau d'aspect précaire et sans finitions sont interdites.

Sont interdits :

Les ouvertures en toitures sous forme de coyaux, de lucarnes rampantes appelées communément chien assis, ou de outeaux sont interdites.

Toutefois, les ouvrages liés à l'économie d'énergie ou à l'usage d'énergies renouvelables sont autorisés en toitures. Ils seront réalisés de façon à s'intégrer au mieux dans l'harmonie architecturale.

Les façades :

Revêtement

Les façades devront être recouvertes en partie ou intégralement de matériaux s'harmonisant avec les façades du château des Landes : aspect « briques rouges » ou d' « enduit » de teintes claires.

Ces obligations ne s'appliquent pas sur des parties de constructions partielles comme les vérandas, avancées, saillies limitées en façades, et artifices architecturaux sous réserve de respecter l'harmonie architecturale d'ensemble du secteur.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs de pierres d'au plus 50 cm de hauteur surmontées de grilles

- de grillages simples de couleur verte. Elles seront doublées de haies végétales ne dépassant 1,20 m de hauteur.

Tout usage de plaques de tôle ondulée, de clôtures métalliques pleines, interdites.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les ouvrages et réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Certaines parties des constructions (locaux techniques, locaux poubelles, ouvrages nécessaires aux services collectifs...) pourront être réalisés avec d'autres matériaux, respectant l'harmonie globales avec les façades ou toitures dominantes.*
- *Dans le cas de constructions utilisant des solutions économes en terme d'énergie et des solutions préservant les ressources, des dérogations pourront être accordées au regard d'une note spécifique justifiant leur utilité et leur rendement.*

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE N° 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Et il sera aménagé un minimum d'1 place /3 chambres ou unités de vie.

ARTICLE N° 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus,

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 sujet de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement d'accès ou technique d'intérêt collectif devront être paysagées ou recevoir un traitement minéral ou végétal de qualité.

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé