

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zones NI et Nm

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI et Nm

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de deux zones d'habitats légers de loisirs.

La zone NI se situe au sein de la zone N de protection des sites et des espaces naturels sensibles. Elle ne peut connaître aucune évolution.

La zone Nm plus vaste se situe à l'ouest de la commune, en lisière du marais. Les usages du sol autorisés doivent permettre de faire évoluer qualitativement cette zone de résidences secondaires.

La zone Nm comprend un secteur affecté par les remontées de nappe et par les inondations mentionnées dans les arrêtés de catastrophe naturelle.

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

ARTICLE NL ET Nm.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non autorisées à l'article 2.

ARTICLE NL ET Nm.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NI, sont admis :

- après sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

Dans le secteur Nm, sont admis :

- les travaux d'aménagement, d'agrandissement, ainsi que la mise en place de bâtiments annexes. La surface de plancher autorisée en addition, sera telle que la surface totale de plancher hors-œuvre de l'habitation n'excède pas 100 m² et ou 20% de la surface de la parcelle. Pour obtenir et calculer la surface totale de plancher, on ajoutera à la surface de plancher hors-œuvre nette habituellement définie, la surface des pièces annexes : garages, abris, dépendances diverses,
- les nouvelles constructions à usage de résidence secondaire, ou d'hébergement de loisirs, dans les mêmes limites que les travaux d'aménagement définis dans l'alinéa précédent,
- la reconstruction après sinistre, dans les mêmes limites que les travaux d'aménagement définis dans l'alinéa précédent,
- le stationnement isolé de caravanes dans les emplacements en dents creuses, à raison d'une installation par emplacement,
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les affouillements et exhaussements du sol réalisés dans un but d'intérêt public,
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- Les clôtures.

Pour lutter contre les risques d'inondations, toutes ces occupations et utilisations du sol sont soumises au respect d'une cote seuil détaillée dans l'article 11.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL ET Nm.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

1. Accès :

Pour être constructible ou recevoir une caravane, le terrain doit présenter un accès à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NL ET Nm.4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des constructions ou installations pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE NL ET Nm.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible ou pouvoir recevoir une caravane, le terrain doit présenter une surface minimum de 200 m².

ARTICLE NL ET Nm.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privés.

ARTICLE NL ET Nm.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est le suivant :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Lorsque la configuration de la parcelle ne le permet pas, l'implantation en limite séparative et les extensions dans la continuité de l'existant sont tolérées.

En outre, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la berge de l'étang ou des cours d'eau.

ARTICLE NL ET Nm.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE NL ET Nm.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de la parcelle, et ou 100m². La première des deux conditions atteintes est appliquée.

ARTICLE NL ET Nm.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée sans étage, dans un gabarit n'excédant pas 3,20m à l'égout du toit.

Dans la partie Nord de la zone Nm, les nouvelles constructions doivent être compatibles avec la présence du cône de vue à préserver depuis le site de la source.

ARTICLE NL ET Nm.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2. Pour toutes les constructions :

a) Adaptation au terrain :

La cote de seuil de toute construction doit être comprise entre 0,20 et 0,60 mètre par rapport au centre de la chaussée.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspects :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les produits de récupération tels que les wagons, autobus, remorques, voitures, abris de chantier ou autres véhicules désaffectés sont également interdits.

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la terre cuite, l'enduit ...).

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

Toutes les façades doivent être traitées avec une architecture et des aspects similaires.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à un ou deux pans avec une pente comprise entre 30° et 60°.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées.

e) Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une clôture bois et/ou d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,4 mètres. Dans le cas des haies végétales libres ou taillées, la végétation peut être doublée d'un grillage de 1 mètre de haut, implantée à la face intérieure de la haie. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

ARTICLE NL ET NM.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les nouvelles constructions, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par résidence secondaire. Pour les hébergements de loisirs collectifs, chaque chambre doit disposer de sa place de stationnement.

ARTICLE NL ET NM.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales. Elles peuvent s'inspirer des fiches techniques à destinations des particuliers jointes en annexes.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 40 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires extérieures de stockage, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL ET NM.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.