

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd

La zone Nd comprend :

- Nd pour les secteurs naturels destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
- un secteur Nds qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- le secteur Ndd strictement réservé au fonctionnement, à la réhabilitation et l'extension éventuelle des installations techniques de la déchetterie ainsi qu'à l'implantation d'une recyclerie.

ARTICLE Nd 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nd 2.

Toute construction, installation, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions existantes dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nd 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Dans le sous secteur Nds, peuvent être implantés les aménagements légers suivants après enquête publique, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

1/ lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,

2/ les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

3/ la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,

4/ à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,

5/ les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2. et 4. du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le sous secteur Nd :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal (une élévation jusqu'à 10% de la hauteur à l'égout d'origine pourra être tolérée pour des raisons techniques), et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des bâtiments existants à la date de la présente approbation du PLU (avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50 m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus),
- les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - o l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente approbation du PLU reste inférieure ou égale à 50 m²,
 - o les dépendances sont édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situent à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - o sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,
 - o Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date

- du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,
- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
- les abris pour animaux non liés à une activité agricole à raison d'un abri par unité foncière sous réserve que leur surface soit inférieure à 15 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à l'environnement.
- Les abris destinés à une occupation temporaire pourront être autorisés à proximité direct des marais sous réserve que leur surface soit inférieure à 12m² d'emprise ou de SHOB, que la structure soit facilement démontable et intégrée à l'environnement
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique

En sous secteur **Ndd** :

- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération à la réhabilitation du site ou travaux d'extension et d'entretien de la déchetterie
- Les constructions nouvelles et les extensions des équipements et bâtiments existants de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE ND 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme au à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE N° 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 10 m de l'axe des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations à moins de 15 m de l'axe de ces voies pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N° 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions non agricoles doivent en être éloignées de 3 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE N° 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE N° 9 -EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE N° 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol de la construction à surélever construite en rez-de-chaussée. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N° 11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants...), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Clôtures

Les clôtures naturelles sont recommandées.

Les clôtures minérales devront s'harmoniser avec les constructions existantes et ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur.

En sous-secteur Ndd :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé doublé d'une haie vive. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE ND 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ND 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nd

Aucune règle particulière n'est prescrite.

En sous-secteur Ndd :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

La parcelle sera plantée d'au moins 1 arbre de haute tige, d'essence locale, par tranche de 100 m² d'espace libre.

ARTICLE ND 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.