

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ndl

La zone Ndl correspond au site des colonies de la Porte Océane

ARTICLE NDL 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.

ARTICLE NDL 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, et l'entretien des installations existantes
- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique
- Les projets qui tendent à la restitution du caractère naturel du site

ARTICLE NDL 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 NDL 4 - DESSERTE 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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE NDL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE NDL 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière n'est exigée.

ARTICLE NDL 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.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellation 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 NDL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages existants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions s'accordera avec le style local.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs,
- intégration dans le site et adaptation au terrain,
- toitures en tuile.

Les sous-sols pourront être autorisés si le terrain naturel le permet.

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.

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 NDL 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 NDL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE NDL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite