

ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CETTE ZONE COMPORTE DEUX SECTEURS NDa et NDs

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1-Les constructions autres qu'a usage d'habitation, ouvrages et installations, ne créant pas de surface hors œuvre nette, nécessaire et liées au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes.

2-L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes dans le respect des dispositions de l'article ND 14.

3-Le secteur NDa, ne pourra recevoir que les constructions nécessaires à l'exploitation des plages,

4-Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-Lorsqu'un immeuble bâti existant à usage d'habitation, en état d'utilisation, est détruit par un sinistre (cas fortuit) il peut être reconstruit dans un volume et une surface hors œuvre nette et brute identiques ou inférieurs, mais jamais supérieurs qu'elles que soient les règles des articles ND 6, ND 7, et ND 8, ND 10 et ND 14 sauf dans le cas où les surfaces hors œuvre nette et brute de la construction existante sont inférieures aux règles édictées par le présent règlement.

6-Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante, et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement des produits des eaux de filtration.

7-Les locaux techniques nécessaires à la réalisation d'une piscine dans la limite de 10 m².

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1-Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

2-Le secteur NDs qui recouvre l'emprise des terrains de tennis repéré comme éléments paysagers ne pourra recevoir aucune construction.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND - 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès:

Pour être constructible, un terrain doit être situé en bordure d'une voie publique. Si le terrain n'est pas riverain d'une voie publique et dans l'hypothèse où une voie privée existante, prenant naissance sur la voie publique, est suffisante dans le respect des dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'urbanisme pour accéder à ce terrain, l'autorisation sollicitée peut être accordée.

Si cette voie privée est insuffisante du fait de ses dimensions et doit, dès lors, être élargie, le demandeur devra produire, pour cet élargissement, soit un accord amiable en la forme authentique du ou des propriétaires de la voie privée soit une décision judiciaire, devenue définitive, prise en application de l'article 682 du Code civil. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2 - Voirie :

Les voies propres à l'opération de construction doivent avoir des caractéristiques adaptées aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'urbanisme.

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il en existe un ou alimenté par forage.

2 – Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un. En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement, par fosse septique, peut être autorisée. L'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

3 – Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain. Les antennes de réception de signaux radio-électriques y compris les antennes paraboliques doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et espaces publics.

ARTICLE ND – 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ND – 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1-Les constructions doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'alignement de la R.D. 559 et à 15 mètres de l'alignement de la R.D. 27, et à 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques:

- Il en est de même pour les voies privées, la largeur effective de la voie privée est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

2-Des implantations différentes pourront être admises pour les reconstructions visées au paragraphe 5 de l'article ND 1.

ARTICLE ND-7-IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1-Les constructions doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2-Des implantations différentes pourront être admises pour les reconstructions visées au paragraphe 5 de l'article ND 1.

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

1-Les constructions à usage d'habitation existantes susceptibles d'être agrandies doivent être éloignées des autres bâtiments d'une distance égale à leur hauteur.

2-Des implantations différentes pourront être admises pour les reconstructions visées au paragraphe 5 de l'article ND 1.

3-Non réglementée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND - 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE ND-10-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - Conditions de mesure

La hauteur est mesurée au pied de chaque façade, verticalement, du terrain existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire, à l'égout des toitures de la construction. Cette règle s'applique aussi bien sur les terrains en pente que sur les terrains plans.

Dans l'hypothèse où le terrain existant avant travaux est affouillé, la hauteur absolue de la construction est mesurée, verticalement, du point le plus bas de l'affouillement. Au pied des façades des constructions, la hauteur des affouillements est de 2 mètres.

II - Hauteur absolue

1-La hauteur ne doit pas dépasser 5 mètres.

2-En zone NDa la hauteur des constructions pour l'exploitation des plages ne devra pas dépasser 3 mètres.

3-Une hauteur différente pourra être admise pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 5 de l'article ND 1.

ARTICLE ND-11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'assainissement et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étranger à la région est interdit.

ARTICLE ND-12- STATIONNEMENT.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, hors de voies de desserte. La superficie d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les dégagements.

ARTICLE ND-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Toutefois si le terrain concerné comporte une construction à usage d'habitation et pour respecter l'article 647 du Code civil, une autorisation de clôture pourra être accordée.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1-L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent P.O.S, sera limité à 30% de la S.H.O.N existante (seuil non renouvelable), sans pouvoir dépasser 150 m², extension comprise.

2-Il en est de même pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 5 de l'article ND 1.

ARTICLE ND-15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.