

Chapitre 2 : Zone naturelle Nf

La zone Nf identifie les espaces de loisirs de plein air.

Le secteur Nf est un secteur d'aménagement et de valorisation du site du Moulin du Fâ.

Les projets situés à proximité du site Natura 2000 pourront être soumis à étude d'incidences au titre des articles L.414-1 à L.414-4 du Code de l'Environnement.

Tout projet d'aménagement devra être soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour avis.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article Nf 2.

Article Nf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve :

- de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatible avec le principe de protection du caractère naturel de la zone ;
- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur Nf.

Dans la zone Nf, exceptés le secteur Nf et le secteur exposé au risque de submersion figuré sur le document graphique :

2.1 - Dans la bande littorale de 100 mètres, en application de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, les seules installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.2 - Les constructions et installations d'intérêt collectif, liées à des activités de loisirs ou de tourisme.

2.3 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de

nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur gardiennage.

Dans le secteur Nf, excepté le secteur exposé au risque de submersion figuré sur le document graphique :

2.3 - Les constructions nouvelles, destinées à la mise en valeur et à la découverte du site par le public, devront être implantées à proximité des constructions existantes.

2.4 - Les aires de stationnement et de stockage à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone.

Dans la zone Nf exposée au risque de submersion figuré sur le document graphique :

2.6 - Les travaux d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, au stationnement et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunication, gaz,...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que des mesures soient prises pour en réduire la vulnérabilité, en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.

2.7 - Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, les aires de jeux à condition :
- de ne pas être accompagnés d'installations fixes d'accueil ou de service dans la zone inondable
- d'être arasés au niveau du sol naturel et réalisés sans exhaussement.

2.8 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) ne devront pas entraver l'écoulement de l'eau.

2.9 - Les clôtures et aménagements paysagers liés aux constructions et installations admises dans la zone devront permettre l'écoulement de l'eau.

2.10 - L'aménagement des constructions existantes sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- de ne pas créer de nouveau logement ;
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux ;
- que le niveau de plancher aménagé soit situé au moins 20 cm au-dessus de la cote de référence.



Dans le secteur Nf exposé au risque de submersion figuré sur le document graphique :

2.11 - Les travaux d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, au stationnement et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunication, gaz,...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que des mesures soient prises pour en réduire la vulnérabilité, en assurer la sécurité et ne pas aggraver le risque.

2.12 - Les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, les aires de jeux à condition :

- de ne pas être accompagnés d'installations fixes d'accueil ou de service dans la zone inondable
- d'être arasés au niveau du sol naturel et réalisés sans exhaussement.

2.13 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) ne devront pas entraver l'écoulement de l'eau.

2.14 - Les clôtures et aménagements paysagers liés aux constructions et installations admises dans la zone devront permettre l'écoulement de l'eau.

2.15 - L'aménagement, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, y compris avec changement de destination, sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux ;
- que le niveau de plancher aménagé soit situé au moins 20 cm au-dessus de la cote de référence.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N° 3 - Desserte des terrains et accès

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les sorties sur une autre voie qu'une route départementale doivent être privilégiées, si celle-ci existe.

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Article N° 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

4.1 - Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

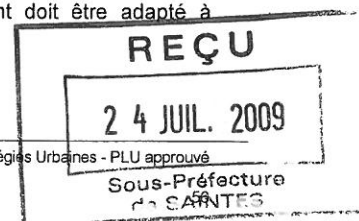
Assainissement

- Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau public, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent, et qu'ils permettent le raccordement ultérieur au réseau public.

Le système d'assainissement doit être adapté à



la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement préconisé sur la parcelle.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

- Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Électricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.10 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

Article N° 5 - Superficie minimale des terrains

5.1 - Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir

une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.

Article N° 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 - Toutefois, l'extension de bâtiments existants implantés différemment peut être autorisée si elle respecte l'implantation du bâtiment principal.

Article N° 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article N° 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

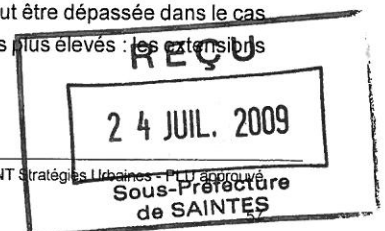
Article N° 9 - Emprise au sol

9.1 - Non réglementé.

Article N° 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur des constructions 3,00 mètres, mesurée du sol naturel, avant travaux, à l'égout du toit.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés : les extensibles



pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

Article N° 11 - Aspect extérieur

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine:

- conceptions innovantes,
 - utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables,
 - intégration de l'architecture bioclimatique,
- sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

11.4 - Les travaux de restructuration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels et respecter l'aspect du type architectural originel.

Matériaux

11.5 - Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée et lointaine.

11.6 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc...) est strictement interdit pour les constructions et les clôtures.

11.7 - Les bâtiments devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article N° 12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N° 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers ainsi que les dépôts autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les haies identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées ; leur entretien doit être assuré. Lors d'un aménagement, si une haie doit être arrachée, elle sera replantée à proximité et sur une longueur au moins égale. La haie nouvelle sera constituée de végétaux d'essences locales variées. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.

Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols

Article N° 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

