
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Cette zone est une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs, et les équipements publics.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1-L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition de respecter les 4 conditions suivantes :
 - d'être pour le même usage
 - d'avoir la même surface d'emprise au sol
 - d'avoir la même hauteur
 - d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points
- 2.2-Les équipements collectifs et installations collectives à condition d'être à vocation sportive, touristique ou de loisirs.
- 2.3- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2.4- Les constructions et installations à condition d'être des équipements d'intérêt général
- 2.5- Les cheminements piétons à condition de faire 2 mètres minimum de large
- 2.6- L'aménagement de voies existantes
- 2.7- Les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique ou aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 2.8- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...).

ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes : - RD 164

3.2-Voirie :

Sans objet.

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NI2 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement:

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3 - Electricité :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE NL 5 , SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 164 : 100 m de l'axe pour l'habitat
- RD 464 : 100 m de l'axe
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- autres voies : 10 m de l'axe

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés au réseau, à la voirie ou à la voie ferrée.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m par rapport aux autres limites.

7.3 – Dispositions particulières

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1- Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2- Annexes

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.5. Dispositifs énergétiques

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement. La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE NL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NL 13 - 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 ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet