

CHAPITRE 2 – ZONE NATURELLE DE LOISIRS NI

La zone NI comprend des espaces à caractère naturel affectés aux installations et activités sportives et de loisirs.

Elle comprend :

- le secteur Nlc affecté aux terrains de camping et de caravanage ;
- le secteur Nlg réservé au terrain de golf.

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE NI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NI 2.

ARTICLE NI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition de ne pas porter au caractère et à la qualité des sites :

2.1- Dans la zone submersible figurée sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol visées ci-après sous réserve des conditions énoncées, à condition de respecter les dispositions de l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans la zone NI, excepté dans les secteurs Nlc et Nlg

2.2- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être liées à une activité sportive ou de loisirs.

2.3- Les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.4- Les logements de fonctions des personnes indispensables au fonctionnement et à la surveillance de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Dans le secteur Nlc

2.5- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.443-1 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme, les habitations légères de loisirs et mobil-homes, ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

Dans le secteur Nlg

2.6- Les seuls aménagements, installations et travaux divers liés et nécessaires au fonctionnement du golf.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE NI 3 –DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.6- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

ARTICLE NI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution.

4.2- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distributions doit s'effectuer par des canalisations, et l'eau doit être reconnue potable.

Assainissement – Eaux Usées

4.3- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.4- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.6- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux et interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.7- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.9- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

4.10- Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE NI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins :

- 35 mètres de l'axe des routes nationales,
- 15 mètres de l'axe de routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

6.2- Les extensions et aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE NI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR***Aspect général***

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont interdits:

- les peintures et les revêtements colorés dans les teintes vives;
- les bardages en tôle, matière plastique et Fibrociment;
- la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Toitures

11.4- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant.

11.5- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.6- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.7- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

11.8- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.9- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.10- Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierre apparent, sans joints, ...).

Annexes

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Bâtiments support d'activités

11.12 - Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage.

11.13 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).

Le blanc pur est interdit.

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

11.15 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT

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

12.2- Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte qu'elles soient parfaitement intégrées au site.

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation du sol**

**ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Il n'est pas fixé de COS.