ZONE Ne

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir des constructions collectives de vacances, des activités de loisirs et la création de parcs résidentiels de loisirs.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ne 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 Ne

ARTICLE Ne 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Les constructions et utilisations du sol directement liées à l'exploitation du Canal,

Les équipements publics d'infrastructures,

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions collectives de vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement (restauration, équipement public,...)

Les installations, constructions et aménagement liés à des activités de loisirs

Les travaux d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction en cas de sinistre dans la limite de 20% de la surface de la parcelle et de 100 m^2 de surface totale de plancher hors œuvre

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

- il est en adéquation avec la nature du sol ;

- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- *réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public

construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m^2 et 1000 m^2 de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- *réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m^2 de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m^2 peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE Ne 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique,

- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,

- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m. minimum.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que clapiers, poulaillers, abris, ...

- les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment, la mise en place de clôtures dans les étangs

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Matériaux

Les abris, annexes, chalets devront être en bois de couleur naturelle.

Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit en bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- LES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées :

- soit par des haies vives arbustives,

- soit par des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 m. de hauteur.

- soit par l'association des deux.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Sur chaque lot doit être aménagé une place de stationnement. En outre, lorsque le terrain, d'un seul tenant, réservé au stationnement, atteint une surface de 500 m2, un rideau d'arbres de

haute tige ou une haie touffue, des bosquets d'arbres, d'essences variées, sont à prévoir en limite parcellaire.

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute implantation, ensemble d'installations et tout espace libre, doivent faire l'objet d'un aménagement et traitement paysager, différent selon les sites, la végétation existante, les projets : jardins, aires de jeux, de loisirs, de détente, aires de stationnement

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de terrain.

Tout affouillement du sol autorisé fera l'objet d'un traitement paysager

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.