

Chapitre XIII – Dispositions applicables en NL, NLa, NLR

Caractère des secteurs

Secteurs de constructibilité limitée, comprenant les sites d'hébergements touristiques existants (campings, villages vacances, colonies) qui s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville. Sont distingués :

Le secteur NL : il comprend les sites ou parties de sites d'hébergements touristiques placés hors des zones d'intérêts naturels ou de risques naturels répertoriés, mais positionnés dans l'enveloppe générale des espaces boisés significatifs définie au SCOT du Pays Royannais. Les limitations de la constructibilité tiennent compte de ce positionnement.

Le secteur NLa : il comprend le site d'hébergements touristiques au lieu-dit La Grange, placé hors des zones d'intérêts naturels ou de risques naturels répertoriés, dans lequel une extension limitée de la capacité d'accueil initiale est admise.

Le secteur NLR : il comprend les sites ou parties de sites d'hébergements touristiques placés au sein des zones d'intérêts naturels répertoriés (sites Natura 2000, espaces remarquables du Littoral, zones de préemption ENS) et/ou au sein des zones de risques naturels répertoriés (zones de submersion marine, zones d'aléas forts de feux de forêt, zone d'aléa d'érosion de la falaise). En conséquence, dans ce secteur, les limitations de la constructibilité sont les plus fortes.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- **Dans le secteur NL**, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants, et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels répertoriés à la pièce n°10 du PLU :
 - l'aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping, permettant une extension maximale de 25 % de la capacité d'hébergements existante à la date d'approbation du PLU,
 - l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.
 - les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
 - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
 - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Dans le secteur NLa, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation, à l'amélioration ou à l'extension du site d'hébergements touristiques existant :
 - un aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping, permettant une extension maximale de 15 places d'hébergements supplémentaires par rapport à la capacité existante à la date d'approbation du PLU,
 - les constructions, installations et ouvrages à usage sanitaire, de sécurité ou technique rendus nécessaires par l'augmentation de la capacité d'accueil ou du fait de nouvelles réglementations.
 - les travaux d'aménagements des sols à condition d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
 - . pour répondre à des besoins sanitaires ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
 - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
 - les aménagements d'espaces de loisirs de plein air nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du site d'hébergements touristiques, à condition d'être compatibles avec le cadre naturel et paysager.

- Dans le secteur NLr, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergements, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants, et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels répertoriés à la pièce n°10 du PLU :
 - l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées dans les cas suivants :
 - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
 - . pour renforcer la performance énergétique des constructions ou mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable,
 - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
 - dans les autres cas que ceux indiqués ci-dessus, l'aménagement, le changement de destination et la reconstruction dans l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.
 Toutefois, une extension limitée à 10 % de l'emprise au sol existante est admise à condition que les structures réalisées soient démontables.
 - les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
 - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
 - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Dans les secteurs NL, NLa et NLr, sont également admis à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés :
 - les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés,
 - les aménagements hydrauliques présentant un intérêt général.
 - l'installation de clôtures.

ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
 - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
 - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
 - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
 - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :
Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.
- Dans les autres secteurs du SDAP :
Les eaux seront
 - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
 - soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

Toutefois, dans le secteur NLa, les eaux pluviales issues des toitures des constructions et des sols imperméabilisés susceptibles d'être pollués (chaussées, parkings) doivent obligatoirement être conservées et traitées sur le terrain concerné. Tout rejet de ces eaux en direction des espaces classés en site Natura 2000 est interdit.

- Prescriptions générales :
 - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

2/ Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas le retrait minimum imposé ci-dessus, son extension ou aménagement est autorisé à condition que le projet ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NLa, l'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Non réglementé dans les autres cas

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NLa, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, mesurés à partir du sol naturel.

Dans les secteurs NL et NLr, la hauteur des extensions et des reconstructions admises à l'article 2 ne peut excéder celle des constructions existantes ou détruites sur lesquelles elles s'appuient.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

- Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (toureilles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...),
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m².

- Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

5/ Façades

En cas d'extension ou de reconstruction de constructions existantes présentant un aspect bois, les nouvelles façades présenteront également un aspect bois.

Dans les autres cas, les façades seront d'aspect bois, enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, verre,...).

6/ Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

7/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Prescriptions pour les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- En limite avec un terrain non bâti classé en A, Ap, Ah, NR, N ou Nj du PLU, les clôtures devront être réalisés en haies végétales, en respectant les prescriptions indiquées à l'article 13.

ARTICLE NL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

ARTICLE NL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière.
Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque.
Les haies plantées monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.
- Les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.