

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone ND est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation et qui, en raison de leur rareté, sont à conserver en espace naturel.

Elle concerne ici essentiellement les secteurs boisés à préserver.

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, alinéa a, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L 441-2 du Code de l'Urbanisme*).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2053 du 28 juin 1979.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ainsi que les aménagements légers de plein air permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés.
- Les constructions et installations indispensables à l'aménagement, la mise en valeur et l'entretien des parcs et espaces de promenade.
- La construction d'ouvrage public ou installation d'intérêt général et les équipements nécessaires au service des voies navigables qui ne peuvent trouver place en zone d'urbanisation sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les reconstructions à l'identique.

TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- L'aménagement des bâtiments existants et leur extension modérée, pour la mise aux normes d'habitabilité. En cas de changement d'affectation, ce dernier ne devra pas porter atteinte à l'économie générale de la zone.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422-2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure ou égale à 63 Kv mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les affouillements, exhaussements du sol, voie de désenclavement, de rétablissement, bassin et tout élément s'ils sont liés à la mise aux normes du doublement de la R.N. 2 ou pour raisons archéologiques.
- Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

ARTICLE ND2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non visée à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3
ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct sur la future R.N. 2 après sa mise à 2x2 voies sera interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le permis de construire sera refusé si les accès peuvent présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le permis de construire sera refusé pour toute construction dont le terrain d'assiette n'est pas desservi directement par une voie publique ou privée qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, présente des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

ARTICLE ND4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (*articles 640 et 641 du Code Civil*). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE ND5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Sans objet.

ARTICLE ND6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 12 mètres par rapport à l'axe des voies
- 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette distance est portée à 35 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants, leur extension éventuelle ne devant pas toutefois aggraver la situation initiale, en réduisant la marge actuelle, si elle est inférieure à celle imposée,
- aux équipements d'infrastructure tels que transformateur, station de pompage, ...

ARTICLE ND7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut de jouxter la limite séparative, toute construction, sauf aménagement de bâtiment existant, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE ND8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre d'au moins 4 mètres.

ARTICLE ND9
EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND10
HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions neuves à usage d'habitation soit un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (*R+1 + comble*),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel pour les autres constructions autorisées.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

En tout état de cause, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8 mètres dans le couloir affecté au passage des lignes E.D.F. porté au plan des servitudes.

ARTICLE ND11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.
- Les surfaces réfléchissantes sont interdites à l'exclusion de la miroiterie.
- Le matériau de couverture doit être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.
- Les enduits et matériaux utilisés doivent assurer dans leur teinte un certain mimétisme avec le paysage naturel environnant.
- Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE ND12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés destinés à masquer les aires de stationnement et à préserver le paysage naturel.

ARTICLE ND13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés "espaces boisés à protéger ou à créer" et sont soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les marges de reculement de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige au moins, pour 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE ND15
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.