

c h a p i t r e 5
**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE N.D.**

ZONE N.D.

CARACTERE DE LA ZONE N.D.

Cette zone délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage.

Elle comprend deux secteurs :

- **secteur 1 N.D:** secteur naturel où une protection totale des sites et paysages est établie, mais où les installations à usage agricole sont autorisées sous certaines conditions; ~
- **secteur 2 N.D:** secteur naturel où une protection des sites et paysages est établie, mais où les installations à usage de tourisme et de loisirs ouvertes au public sont autorisées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.D. 2.

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir.

Date de la délibération : 29 septembre 2000

Zones modifiées : Secteurs 1 ND et 2 ND

Il est inséré :

Secteur 1 ND

↳ Les constructions, aménagements et équipements liés et nécessaires à la création ou à l'extension des stations d'épuration et à la déchetterie.

↳ À la demande de M. et Mme BLOT : L'extension ou la modernisation des constructions liées aux activités existantes, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elle apporte une meilleure intégration dans le site.

Secteur 2 ND

↳ Les constructions, aménagements et équipements liés et nécessaires à la création ou à l'extension des stations d'épuration et à la déchetterie.

Date de la délibération : 21 novembre 2002

Zones modifiées : Secteur 2 ND

Il est inséré :

Secteur 2 ND

↳ Implantation d'une nouvelle caserne de sapeurs pompiers.

**ARTICLE ND 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS
OU SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone:

Secteur 1 ND

- Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles sous réserve qu'ils soient liés à des exploitations agricoles existantes dans la zone et, pour les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de cent mètres centrés sur les bâtiments principaux de l'exploitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation sinistrés sont autorisées sous réserve que la SHON totale après agrandissement ou reconstruction ne dépasse pas 150% de la SHON totale avant agrandissement ou reconstruction.
- L'extension des bâtiments à usage agricole.

Secteur 2 ND

- La création d'équipements sportifs, de loisirs et de tourisme ouverts au public..
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des équipements autorisés dans le secteur.
- La reconstruction des bâtiments à usage d'habitation sinistrés est autorisée sous réserve que la SHON totale après reconstruction ne dépasse pas 150% de la SHON totale avant reconstruction.
- La transformation des bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.D. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.D. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

Le rejet des eaux résiduaires liées aux activités peut être subordonné à un traitement préalable.

Date de la délibération : 25 avril 2002

Article modifié : N.D. 6

Il est inséré :

Dans la perspective de l'implantation d'une déchetterie communautaire et d'une plateforme de dépôt de boues sèches de l'usine NOVANDIE, la largeur de la zone *non aedificandi* le long de la déviation (partie nord rond point de Touvoie) est ramenée à 25 mètres en dérogation à l'article L111-1-4 de la loi 95-101 du 2 février 1995 qui interdit toute construction et installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes expresses et des déviations.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N.D. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE N.D. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

* Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 301 : 75 m
- autre RD : 25 m
- autres voies publiques : 10 m.

* Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 2 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.

ARTICLE N.D. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans toutefois être inférieure à 6 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE N.D. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui des baies de ces habitations serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE N.D. 9 EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE N.D. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres à l'égout.

ARTICLE N.D. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Date de la délibération : 25 avril 2002

Article modifié : N.D. 11

Il est inséré :

En cas d'extension, la couverture du nouveau bâtiment sera identique à celle du bâtiment existant, les tôles et plaques ondulées étant interdites.

En revanche, les vérandas et serres pourront, de par leur destination, avoir des matériaux de couverture différents de l'habitation principale tels que verre et matériaux translucides. Les annexes dissociées de petite taille (inférieure à 15 m²) pourront être réalisées en d'autres matériaux que l'habitation. Seront seuls autorisés les bardages en bois et une couverture de teinte identique au bâtiment existant.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront respecter une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront réalisées en ardoise ou en petites tuiles plates, ou en matériau de tenue, forme, taille et aspect similaire.

3. Clôtures

Les clôtures sont constituées par des éléments végétaux autochtones ou d'un grillage doublée d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

ARTICLE N.D. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.D. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.D. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N.D. 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.