

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone ND localise dans le POS :

- les sites à protéger, particulièrement en bordure de marais,
- la coupure verte constitué par les espaces boisés, qui doivent être protégés.

Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur NDa soumis à une protection en raison de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu, de la valeur de son boisement,
- Le secteur NDc soumis à une protection mais dans lequel sont admis des équipements légers de loisirs, publics ou collectifs.
- Le secteur NDd couvrant l'emprise d'une ancienne décharge

ARTICLE ND 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1.1– Dans le secteur NDa et dans le secteur NDc sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 La reconstruction d'immeubles menaçant ruine ou sinistrés dans un volume identique au volume existant sans changement de destination

1.1.2 - les équipements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;

1.1.3 - les annexes aux constructions existantes

1.1.4 - les affouillements et exhaussements du sol liés à des fouilles archéologiques ou à la gestion hydraulique du secteur

1.2 – Dans le secteur NDa et dans le secteur NDc sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs y compris gîtes ruraux, sous réserve :

- . qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants ;
- . que l'assainissement soit réalisable ;
- . qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement

1.2.2 - le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, ...) à condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine local, sous réserve :

- . que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ;
- . que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ;
- . que l'assainissement soit réalisable ;
- . qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement
- . que, en raison de leur localisation, ils ne soient pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les installations classées; auxquels il est fait référence pour l'application de cet

article; en outre ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées de la zone ;

1.2.3 - l'aménagement, la réfection, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de n'entraîner aucune création de logement supplémentaire.

1.2.4 - Les constructions à usage d'habitation citées ci-dessus sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 Mai 1999 à condition que celles-ci présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

1.3- Dans le secteur NDc sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.3.1- Les constructions et équipements liés au tourisme, loisirs et détente et leurs logements de fonction

1.3.2- Les campings caravanning

1.3.3 - les aires de stationnement ouvertes au public

1.3.4 Les constructions à usage d'habitation citées ci-dessus sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 Mai 1999 à condition que celles-ci présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

1.4- Dans le secteur NDd sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.4.1 – les aménagements et les équipements nécessaires à la réhabilitation de l'ancienne décharge

ARTICLE - ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1.

ARTICLE - ND 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3. 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.

3.2 Voirie :

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usage qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE – ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Assainissement

4.1.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

4.1.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2 - Electricité - Téléphone :

4.2.1. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2.2. Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

ARTICLE - ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE – ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

⇒ RN 165: 100 m sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les bâtiments d'exploitation agricole
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

⇒ RD 17 et RD 33 : 25 m

⇒ Autres voies: 10 m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public ;
- les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE - ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Les constructions doivent être édifiées :**

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

Une distance d'au moins 6m est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes).

11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peu être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

11.3 Clôtures

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article NC 6, les clôtures seront constituées par:

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois; en béton, en plastique. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m.
- une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50m
- des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m.

L'implantation du portail en retrait de l'alignement pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2m.

11.4 Annexes

Leur tenue générale et leur couleur seront identiques à la construction principale.
Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Obligation de planter

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone ND, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet