

TITRE III

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

Elle comprend:

- Un secteur NDa qui demande à être protégée en raison d'une part de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leur intérêt esthétique historique ou écologique et d'autre part de l'existence de risques ou de nuisances.
- Un secteur NDb concernant les abords de l'étang de Clégreuc sur lequel le Conseil Général mène un projet d'aménagement et de mise en valeur.
- Un secteur NDI couvrant les espaces du futur parc animalier de la Rousselière qui comporteront uniquement des aménagements légers nécessaires à l'animation, à la découverte et à l'entretien du site.
- Deux secteurs NDe couvrant les sites de traitement des eaux usées (station d'épuration, lagunage).

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Dans le secteur NDa sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1.1. Les annexes aux constructions existantes et l'extension mesurée de ces dernières

1.1.2 - Les aménagements, accès, sanitaires, mobiliers d'information et fléchages réalisés en vue de l'ouverture au public des espaces naturels.

1.1.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone;

1.1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.

1.1.5 - Les stations de pompage

1.2 - Dans le secteur NDb sont admis à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de l'intérêt floristique, faunistique et l'intérêt paysager de la zone:

1.2.1 - Les aménagements, accès, observatoires, mobiliers d'information et fléchages réalisés en vue de l'ouverture au public des espaces naturels.

1.2.2 – Les aires de stationnement ouvertes au public

1.2.3 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux

1.2.4 – les affouillements et exhaussements nécessaires à la remise en état de la digue et du plan d'eau.

1.3 - Dans le secteur NDba sont admis à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de l'intérêt floristique, faunistique et l'intérêt paysager de la zone:

1.3.1 - Les aménagements et constructions nécessaires au projet de mise en valeur du site de Clégreuc

1.3.2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes

1.4 - Dans le secteur NDI sont admis:

1.4.1 - Les aménagements et constructions légères nécessaires à la découverte, l'animation et l'entretien du parc animalier.

1.4.2 - Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement du site et à la création de plans d'eau

1.4.3 - Les aires de jeux

1.4.4 - Les aires de stationnement ouvertes au public

1.4.5 - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux

1.4.6 - Les extensions des constructions existantes

1.4.7 - Les annexes aux constructions existantes

1.5 - Dans le secteur NDe sont admis tous les aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement ou à l'extension des sites de traitement.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques tout défrichement est interdite et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - 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.

3.1.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant 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.

3.1.3 - 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.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4m

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

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 constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, le choix et l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux.. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.2 - Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement 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 alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public 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 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Le nu des façades de toute construction nouvelle doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Route Départementale n) 2, 35, 42 et 44 : 25.00 m

- Voies communales et chemins ruraux : 15.00 m

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

- lorsque le projet concerne une annexe

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points avec un minimum de 3.00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance d'au moins 6.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non – contigus.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4,50 m à l'égout des toitures. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau ...), aux édifices du culte, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale :

11.2 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition de récupération etc... sont interdites.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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.