

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique (et ou écologique) et à protéger en raison de l'existence de risque dû à des inondations.

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

ARTICLE ND 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article ND 2.

ARTICLE ND 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés:

- 2.1. Pour les constructions existantes, sous réserve que la localisation ne porte pas atteinte au site et qu'elles présentent un aspect architectural satisfaisant compatible avec le caractère des lieux environnants et sans application des articles qui rendraient l'opération irréalisable :
- **les constructions d'annexes ;**
 - **les adaptations, rénovations, réfections ;**
 - les extensions mesurées ;
 - les reconstructions sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, y compris éventuellement leur extension, jointive ou non.
- 2.2. **Les changements de destination et réhabilitations des constructions existantes en habitat, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...), et leurs travaux d'aménagement correspondants, sous réserve que :**
- o ces constructions soient non nécessaires à l'activité agricole et qu'elles présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur ;
 - o l'emprise au sol du bâtiment concerné soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - o soient sauvegardées et entretenues les plantations et les haies qui délimitaient les clos-masures;
 - o que ces cours soient desservies par un réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent de renforcement des réseaux ou des voiries.
- 2.3. Des équipements techniques d'infrastructures et des installations touristiques, y compris un équipement hôtelier ou de loisirs de qualité, dans la mesure où ils s'intègrent dans le site.
- 2.4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des autres articles, à l'exception de l'article 11.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure **et aux travaux des constructions autorisées.**

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voie.

Pour les constructions existantes changeant de destination, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.2. Voirie :

L'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation ou construction existante ou autorisée, est interdite.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental).

4.3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...).

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir :

- de superficie inférieure à 3000 m²;
- de façade sur rue inférieure à 20 m.

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

6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :

- **15 mètres de l'emprise** des voies départementales,
- **6 mètres de l'emprise** des autres voies.

6.2. **Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.**

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

- 7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage, et jamais inférieur à 5 mètres, 3 m pour les annexes. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

ARTICLE ND8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un niveau de comble aménageable,
 - ni 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de type traditionnel, la hauteur étant mesurée à partir du sol d'origine ;
 - ni 8 mètres hors tout pour les constructions de type architectural contemporain.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. Sont interdits :
- les toitures terrasses et les toitures monopentes, sauf dans le cas où elles s'intègrent à un ensemble architectural contemporain et pour une faible part ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit ;
 - l'emploi de tôle ondulée et de tous matériaux brillants.
- 11.3. Les types de clôture admis sont :
- les grillages, doublés de haies vives ;
 - les haies vives, doublées ou non des grillages.
- 11.4. En limites de voies publiques, les haies seront implantées côté voie publique et les grillages côté propriété. Ces haies vives seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour pour éviter d'apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.

ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. **En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.**

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2. **La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété pour les constructions changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique.**
- 13.3. Les plantations doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
- 13.4. Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- 13.5. Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.
- 13.6. Les plantations seront constituées de préférence d'espèces d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,10.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 15.1. Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.