

Chapitre V – Règlement de la zone ND

Caractère de la zone

En raison de la qualité des sites et des paysages, cette zone est à protéger de l'urbanisation. La constructibilité de cette zone est donc très limitée.

Cette zone comporte un secteur NDa correspondant à des équipements publics, un secteur NDm au droit du camp de Maisonfort et du terrain de manœuvre de la Grémuse et un secteur NDg sur l'emprise d'un golf.

Cette zone est en grande partie boisée, ces boisements étant en partie protégés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Elle est affectée par un périmètre de risque technologique.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à autorisation.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les démolitions des constructions classées « éléments de paysage » sont soumises à permis.
6. Dans la zone de bruit de l'autoroute A 71, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
7. en dehors des espaces urbanisés situés le long de l'autoroute A 71 (dans les bandes de 100 m de part et d'autre de l'axe) s'appliquent les interdictions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ND1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les constructions et utilisations su sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1 Les constructions indispensables à l'exploitation forestière à l'exception des constructions à usage d'habitation et de scieries.
- 1.2 Les ouvrages d'utilités publics et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public.
- 1.3 Les reconstructions sans changement d'affectation des bâtiments sinistrés ou non.
- 1.4 Hors du périmètre de risque technologique et du secteur NDg, l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que la « SHON » supplémentaire créée ne dépasse ni 80% de la « SHON » existante, ni 150 m².

1.5 Les annexes isolées à une construction existante à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m de cette construction et qu'elles respectent les limites de l'article 1.4 ci-dessus.

1.6 Hors du périmètre de risque technologique, les changements d'affectation des constructions existantes de bonne qualité (constructions de style solognot, constructions maçonnées...) en vue de l'habitat, de l'aménagement de chambres d'hôtes ou de gîte rural sous réserve :

- qu'il n'y ait pas de création de plus d'un logement permanent,
- que le trafic induit soit compatible avec les caractéristiques de la voirie locale.

1.7 Les exhaussements et les affouillements du sol.

De plus dans le secteur NDA :

1.8 Les constructions d'installations d'épuration et d'élimination des déchets.

De plus dans le secteur NDm :

1.9 Les constructions, installations et travaux divers ainsi que les installations classées liées aux activités militaires.

De plus dans le secteur NDg :

1.10 Les installations sportives relatives aux activités de golf à l'exclusion de toute nouvelle construction.

En outre dans le périmètre de risque technologique, les bâtiments existants ne pourront faire l'objet que d'une extension limitée.

ARTICLE ND2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article ND1 sont interdites et notamment :

2.1 Les lotissements à usage d'habitation et d'activités.

2.2 Les carrières, les centres d'enfouissement technique et hors du secteur NDm les installations classées.

2.3 Les terrains de caravanes et de camping, les caravanes isolées.

2.4 Hors du secteur NDm et NDg, les aires de jeux et de sports.

2.5 Les parcs d'attraction, les aires de stationnements ouvertes au public, les dépôts de véhicules.

2.6 Hors du secteur NDm, les nouvelles constructions à usage d'habitation.

2.7 Dans le secteur NDg, l'extension des constructions à usage existantes.

2.8 Dans le périmètre de risque technologique, les constructions et aménagements ayant pour conséquence d'augmenter la population du secteur.

2.9 Les démolitions et les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

Article ND3 – Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du code civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction du trafic sur celles-ci et assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article ND4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installations nouvelle à usage d’habitation ou d’activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L’évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans les fossés des routes départementales, l’évacuation des eaux usées même après traitements est interdite. Toutefois, cette disposition peut ne pas s’appliquer dans des cas particuliers sous réserve de l’autorisation du gestionnaire permettant ce rejet (réhabilitation d’un dispositif d’assainissement non collectif par exemple).

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunication

Tout raccordement d’une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article ND5 – Caractéristiques des terrains

Il n’est pas fixé de règle.

Article ND6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Toute construction doit être implantée au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

6.2 A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement.

6.3 Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

Article ND7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à 5 m.

7.2 Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

Article ND8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND9 – Emprise du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m.

10.2 Pour les constructions à usage d'exploitation forestières, cette hauteur maximale est fixée à 10 m.

10.3 Dans le secteur NDm, la hauteur des constructions, superstructures exclues, ne devra pas dépasser 15 m.

Article ND11 – Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent POS.

11.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter les règles d'aspect extérieur de la zone UB.

11.3 Les constructions à usage d'exploitation forestière doivent présenter un aspect soigné ; les toitures et bardages devront être d'une teinte assez soutenue (ocre, brun, vert foncé...) afin qu'ils s'intègrent bien dans la tonalité générale du paysage environnant.

11.4 Dans le secteur NDm, les façades, bardages et toitures des constructions liées aux activités militaires devront être d'une teinte compatible avec le cadre naturel environnant ; notamment les couleurs criardes (rouge vif, orange...) sont interdites. En outre, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 3 m.

11.5 Les clôtures non soumises à autorisation pourront s'inspirer des recommandations en figurant des annexes du présent règlement.

Article ND12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article ND13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les abords des constructions, notamment le long des routes les plus fréquentées (RD 168...) devront comporter des plantations dont des arbres de haute tige de façon à faciliter leur intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

Article ND15 – Dépassement du COS

Sans objet.