

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est divisée en deux secteurs : NDa et NDb.

- le secteur NDa intègre principalement les boisements. Aucune construction n'y est admise et le caractère paysager du coteau est conforté ;

- le secteur NDb intègre des grandes propriétés existantes avec leurs parcs et des fonds de parcelles plantées. Seul l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés et le caractère paysager est conforté.

En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE ND.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions liées à l'activité forestière.

Les équipements collectifs d'intérêt général.

### **Dans le secteur NDb :**

Les annexes (garages, serres, abris de jardins...) et les piscines,

### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Dans le secteur NDb :**

L'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le volume existant, avec ou sans changement de destination, pour un usage d'hôtellerie, de restauration, de bureau, de service (pour les services autorisés voir liste ci-dessous) et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles ND.6, ND.8, ND.10 du présent règlement pourront être admis. Par ailleurs, si le changement de destination n'est autorisé pour un usage d'habitation, des logements de fonction dans le volume existant sont autorisés si ils sont nécessaires au fonctionnement de l'activité.

#### **\* liste des services autorisés :**

- **activités financières** : intermédiation financière, assurance, auxiliaires financiers et d'assurance,
- **immobilier, locations et services aux entreprises** : activités immobilières, location sans opérateur, activités informatiques, recherche et développement, services fournis principalement aux entreprises (activités juridiques, comptable et de conseil de gestion, activités d'architecture et d'ingénierie, activités de contrôle et analyses techniques, publicité, enquête et sécurité.
- **activités vétérinaires**
- **activités médicales**
- **activités de formation**
- **activités récréatives, culturelles et sportives** : activités cinématographiques et vidéo, activités de radio et de télévision et autres activités artistiques, agence de presse, activités liées au sport
- **services personnels** : soins de beauté.

## **ARTICLE ND.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND.1.

Notamment :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443 et 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'ouverture de terrains de camping et de caravanage , ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan 3.1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### **ARTICLE ND.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE ND.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

### **ARTICLE ND.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives

### **ARTICLE ND.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments

### **ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE ND.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### *Clôtures*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

***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.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **ARTICLE ND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.