

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

Elle comprend les secteurs NDa et NDb et NDc.

SECTION 1 - 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 autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, dans la limite de la surface hors-oeuvre nette détruite.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions d'habitations individuelles isolées existantes, selon les conditions suivantes :
 - 1) la surface hors d'oeuvre nette du bâtiment existant à la date d'application de la présente modification du P.O.S. doit être supérieure à 60 m²
 - 2) l'extension n'excédera pas 20% de la SHON initiale.
- leur reconstruction en cas de sinistre avec un C.O.S. et une emprise identiques à ce qui existait, ainsi que les abris destinés à l'activité agricole dans les clairières.
- les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient d'utilité publique.
- En NDa : les équipements publics à vocation sportive et de loisirs;
- En NDb : les équipements, les bâtiments liés à l'exploitation de la réserve africaine.
- En NDc : les équipements, aménagements et constructions à usage hôtelier et destinés aux activités sportives et de loisirs liées à cette activité.

ARTICLE ND 2 : Occupations ou utilisations des sols interdites

1 - RAPPEL:

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

II - INTERDICTIONS:

- les constructions et établissements de toute nature, sauf ceux prévus à l'article ND.1;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- L'aménagement de terrain de camping et caravaning,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - Accès et voirie

1 - ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE ND 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire.

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Les réseaux sont de type séparatif.

1. Eaux usées:

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite. Elles doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public d'eaux usées, auquel toute construction doit être raccordée par des canalisations enterrées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire article L 421.-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- * 10 m de l'alignement des routes départementales;
- * 6 m de l'alignement des autres voies.

ARTICLE ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés, doivent être édifiés de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 6m.

ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 m.

ARTICLE ND 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - Aspect extérieur

Les différentes autorisations d'occupation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc.

ARTICLE ND 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- hôtellerie et restauration : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

ARTICLE ND 13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés:

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

obligation de planter:

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.