

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière du patrimoine naturel (milieux humides, boisements...) et pour la sauvegarde du paysage.

SECTION I : 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 sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, à l'exception de ceux visés par arrêté préfectoral en date du 13 Juillet 1978.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Les règles de débroussaillage imposées par la loi 92-613 du 6 juillet 1992, en son article 5, s'appliquent sur la commune. De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989, article 10, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées est imposé tous les 500 m en moyenne. Il en sera de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement en raquette.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes (habitations et leurs annexes, activités).
Dans le cas d'extension, celle-ci ne doit pas excéder 50 % de la Surface Hors Oeuvre Nette préexistante. La S.H.O.N. finale ne doit en outre pas excéder 250 m².
Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Le changement d'affectation de locaux, leur aménagement et leur restauration pour utilisation à usage d'habitation ou pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres, restaurants, ...), à condition que le bâtiment existant présente un intérêt architectural ou que le projet contribue à mettre en valeur ou à améliorer le site.
3. Le camping à la ferme (camp déclaré).
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).
5. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.O.S.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article ND 1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article ND 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6)

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.) demeurent applicables.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'échangeur.
- b) Un recul d'implantation de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions est à respecter par rapport à l'axe des voies départementales de 1^{ère} catégorie.
- c) Un recul d'implantation de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions est à respecter par rapport à l'axe des voies départementales de 2^{ème} catégorie.
- d) Un recul d'implantation de 15 m est à respecter pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies départementales appartenant au Réseau d'Intérêt Local.
- e) 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- f) 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- c) conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code l'Urbanisme, le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - aux réseaux d'intérêts publics.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres (ordre discontinu).

2. **Toutefois**, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions neuves admises dans la zone doivent être établies au-dessus de la cote 14,50 mètres N.G.F.

Leur hauteur ne peut excéder 6 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère.

2. **TOUTEFOIS**, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, si les travaux ont pour but de diminuer le degré d'exposition au risque d'inondation.
- b) Pour certains éléments spécifiques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les marges de recul par rapport à l'autoroute doivent être aménagées en faisant appel à des plantations de hautes tiges.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone ND.

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

Sans objet.

