

Zones PLU :Nd

Libellé Nd

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation //		Date de création	11/04/2008
Modification //		Date de mise à jour	//
Révision //		Identité pour la dernière maj	
Mise à jour //		Date de l'application anticipée	//

Règlement

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

La zone Nd, zone naturelle, recouvre le hameau de La Blanchère dans lequel les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

- Les constructions à usage d'habitation, à usage d'activité artisanale et industrielle
- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE Nd2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion des milieux naturels sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans une limite maximale de 50 m² de SHON en plus de l'existant
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et piscines, implantées sur le même tènement et situées à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments existants.
- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux

hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Nd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, une disposition à l'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il devra respecter les objectifs de protection du milieu naturel établis par les réglementations en vigueur.

3) Eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et télécommunications

- Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5) Eclairage des voies
Non réglementé

ARTICLE Nd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé si l'assainissement collectif existe, et s'il n'existe pas, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimum correspondant aux prescriptions du schéma d'assainissement joint en annexe.

ARTICLE Nd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul
Pour les routes départementales
15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

Autres voies
5 mètres minimum par rapport à
l'alignement des voies

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

" Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les
abris-bus, transformateurs EDF etc.

ARTICLE Nd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE Nd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nd9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Nd6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre

ARTICLE Nd10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
Habitations	8,50 mètres à l'égout du toit
Annexes	3,50 mètres à l'égout du toit
Autres constructions	10,00 mètres à l'égout du toit

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE Nd11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante en ne dépassant de plus d'1,00 mètre les constructions existantes.

- Les toitures terrasses sont interdites.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs est interdit pour les enduits et peintures de façades .
- Pour les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.
- Pour les bâtiments autres que les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux s'intégrant à l'ensemble des bâtiments d'activités existants.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

ARTICLE Nd12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Nd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

