

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N D

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend deux secteurs :

- - la zone NDa réservée aux habitations.
- - la zone NDb réservée aux équipements nécessaires à l'entretien du golf.

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

ARTICLE N D I : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. et R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - 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 et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, sont admis dans cette zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols .

- s extensions mesurées et les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les extension sont interdites dans le secteur NDb.

III- Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris de jardin et les abris pour chevaux dans les propriétés bâties, d'aspect extérieur bois, à condition qu'ils ne subissent aucun changement de destination ultérieure .
- Les bâtiments et installations à usage de loisirs ou de sports, à usage forestier ou agricole à condition d'être nécessaires au fonctionnement de ces activités .
- Les changements de destination, notamment, la transformation du château en château hôtel restaurant dans le strict volume existant.

Dans le secteur NDa : les extensions mesurées et les aménagements des constructions existantes sans changement de destination à condition que les extensions ne dépassent pas une S.H.O.N. de 50 m².

Dans le secteur NDb : les locaux techniques nécessaires à l'entretien du golf comprenant les vestiaires du personnel. Les extensions sont interdites.

ARTICLE N D 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement article L 130.1 du Code de l'Urbanisme .

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N D 3 : Accès et voirie

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N D 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau issue d'ouvrages privés est autorisé conformément à la réglementation en vigueur (décret 89.3 du 3 Janvier 1989, arrêté du 24 Mars 1998 et Règlement Sanitaire Départemental) En l'occurrence, la création ou la modification d'un ouvrage sera soumise à déclaration ou autorisation si nécessaire .

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En cas de réseau insuffisant l'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant.

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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 - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Lorsque les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution sont enterrés sur les parcelles publiques ceux ci devront être enterrés sur les parcelles privées .

ARTICLE N D 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet .

ARTICLE N D 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou (de l'axe de la voie) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans l'alignement du bâtiment existant.

ARTICLE N D 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans l'alignement du bâtiment existant .

ARTICLE N D 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera de 4 mètres minimum.

ARTICLE N D 9 : Emprise au sol

Définition :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

Sans objet .

ARTICLE N D 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à : **R + Combles**

Toutefois, les extensions pourront respecter la même hauteur que le bâtiment existant .

ARTICLE N D 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée 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 clôtures :

En espace non bâti , les clôtures devront assurer le libre passage du gibier, leur hauteur sera inférieure à 2 mètres et elles seront transparentes (grillages).

Toutefois, les clôtures en pierre de pays pourront être étendues à la même hauteur et avec le même aspect que la clôture étendue .

ARTICLE N D 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques .

ARTICLE N D 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

I - 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.

II - Obligation de planter :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier .

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre de haute tige pour 4 emplacements .

L'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichage, seront jointes à la demande de Permis de Construire ou de lotissement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N D 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet .