

ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

Cette zone comporte un secteur NDmt soumis à des risques de mouvements de terrain.

Cette zone comporte également un secteur NDi soumis au risque d'inondation dû au crues périodiques de l'Orne.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S. (cartographie, tableau correspondant et notice explicative). L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel établi.

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

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 classés figurant au plan,
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III – Sont admises sous conditions

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt
2. Les équipements culturels de sports et de loisirs à condition :
 - qu'ils soient en-dehors des espaces boisés classés et des zones soumises à obligation à planter,
 - qu'ils soient implantés à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises, des espaces boisés classés.
3. Les occupations et utilisations des sols mentionnés aux paragraphes II et III 1.2. situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau,
4. Dans le secteur NDmt, toutes les constructions admises à l'article ND1 sous réserve de prendre les mesures nécessaires garantissant la stabilité des bâtiments.
5. Dans le secteur NDi, toutes les constructions admises à l'article ND1 sous réserve qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux, et ne restreignent pas le champ d'inondation.

ARTICLE ND 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.
3. En secteur NDi, sont interdits les constructions et extensions de constructions à usage d'habitation, ainsi que les endiguements et remblaiements nouveaux susceptibles d'aggraver les risques en amont ou en aval, à l'exception de ceux destinés à protéger les quartiers urbains denses existants exposés aux crues.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée,

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES EAUX

I - Eaux potables

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – téléphone – télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE ND 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
 - VR 52 : 35 m comptés depuis l'axe de la voie

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol maximum pour chaque construction est fixée à 400 m² maximum en secteur NDmt.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum des constructions est fixée à R+3 niveaux maximum en secteur NDmt.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les marges de recul, réservées le long des voies, seront plantées ou aménagées avec interdiction d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ARTICLE ND 15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Sans objet.