

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone ND est destinée soit à assurer la sauvegarde de sites, de milieux naturels, de paysages ou de monuments (classés ou non), soit à protéger un territoire contre les risques naturels ou les nuisances.

La zone ND comprend, en particulier, le secteur NDa, où certaines constructions peuvent être autorisées

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions à l'exception de celles prévues à l'article ND2.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri et constituées :
 - . soit par d'anciens véhicules désaffectés ou par des caravanes ;
 - . soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,50 m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les terrains de camping et de caravaning, à l'exception du cas prévu à l'article ND2.
- Les exhaussements de sol (y compris par apport de terre végétale ou de matériaux de remblai) s'ils sont susceptibles de modifier le régime de ruissellement des eaux pluviales, de porter atteinte au paysage ou à l'environnement, ou s'ils présentent des risques d'éboulement ou d'affaissement.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- La restauration de constructions existantes et leur extension limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale, sous réserve que leur aspect reste compatible avec le milieu environnant.
- La reconstruction après sinistre, à condition qu'elle s'effectue :
 - . soit à l'identique du bâtiment qui a été sinistré ;
 - . soit en respectant les articles ND3 à ND13 qui suivent.
- Dans le secteur NDa uniquement, à condition de respecter le site et de ne procéder à aucun déboisement :
 - . les aménagements, installations ou constructions à caractère social ou d'intérêt général, et celles destinées à des équipements de loisirs ou de détente, lorsqu'ils sont dûment justifiés et après avis du service compétent (Action Sanitaire et Sociale, Jeunesse et Sports, Tourisme, etc.) ;
 - . la création de terrains de camping et caravaning sous réserve de l'application stricte des mesures qui seront imposées par l'administration.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise du passage ou de la voie doit être d'au moins 4 mètres.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,50 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Si un réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

- si la nature du sol permet l'épandage souterrain, les effluents après passage dans les dispositifs réglementaires seront évacués :

- . soit au réseau pluvial après filtrage sur filtre à sable ;
- . soit pour diffusion dans un terre filtrant.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses propres frais, sur le réseau dès qu'il sera construit.

- si la nature du sol ne permet pas l'épandage souterrain :

. le rejet superficiel de tout ou partie des eaux usées peut être autorisé après traitement dans les dispositifs réglementaires appropriés.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses propres frais, sur le réseau dès qu'il sera construit.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être d'au moins 10 mètres. Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante, il n'est pas exigé de retrait.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est vivement recommandé de soumettre l'aspect extérieur des constructions à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement d'Indre-et-Loire.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques. Le nombre des places doit être évalué conformément aux normes figurant à l'annexe 1.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes, sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

D'autre part, et conformément aux articles L.421-3, R.332-17 à R.332-23 et R.421-6.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe), le bénéficiaire de l'autorisation de construire peut être tenu quitte de cette obligation, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

2 - Plantations

- Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre à haute tige par 100 m² de terrain libre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de leur surface.
- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation.

3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (annexe III).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.