

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### ZONE ND

**C'est une zone d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir.**

#### **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

##### *Art. ND 1. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES*

- Les constructions à usage de loisirs, de sport de plein air, leurs structures éventuelles d'accompagnement ainsi que les aires de stationnement nécessaires à leurs activités.
- Les infrastructures d'intérêt général (réservoirs d'eau potable) sont également admis à la condition d'être en sous-sol et suffisamment recouvertes de terre pour permettre un aménagement paysager correspondant à la vocation de la zone, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de celles-ci.
- Les superstructures nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration d'une installation d'intérêt général existante sont autorisées. Un effort d'intégration dans le site devra être réalisé.

##### *Art. ND 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Le camping, le caravanage et toute construction non expressément définie à l'article ND 1,
- Toute forme d'hôtellerie ou d'habitations légères de loisirs.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### *Art. ND 3. ACCES*

Il n'est fixé aucune prescription.

### *Art. ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX*

~~EAU~~ : ~~Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public~~  
d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan départemental d'élimination des déchets du 28 juin 2000.

### *Art. ND 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Il n'est fixé aucune caractéristique.

### *Art. ND 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

Toute construction nouvelle doit être implantée, au minimum à 4,00 m de la limite d'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées, de la marge de recul ou de la Zone Non Aedificandi si elles figurent au plan.

### *Art. ND 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou retrait minimum de 3,00 m par rapport aux dites limites.

### *Art. ND 8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

La distance entre tout point de deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3,00 m.

### *Art. ND 9. EMPRISE AU SOL*

L'emprise hors sol des bâtiments ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

*Art. ND 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10,00 m.

*Art. ND 11. ASPECT EXTERIEUR*

Les façades des bâtiments doivent présenter une harmonie avec les lieux avoisinants.

---

*Art. ND 12. STATIONNEMENT*

Sans objet.

*Art. ND 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels.

**III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Art. ND 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Pour toute construction il est fait application des dispositions des articles ND 3 à ND 13.

*Art. ND 15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet .

## ANNEXE

### DEFINITIONS

<b><u>Terrain ou Unité Foncière:</u></b>	Ilôt de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision sur lequel est édifiée la construction.
<b><u>Agrandissement de faible importance:</u></b>	On appelle agrandissement de faible importance l'augmentation d'une surface hors oeuvre nette n'excédant pas 15% de la surface hors oeuvre nette existante et conservée d'une construction édifiée depuis 10 ans au minimum pour permettre l'amélioration du bâtiment : accès, ascenseurs, sanitaire, éclairage, etc... Cet agrandissement étant limité à une surface de 20m <sup>2</sup> .
<b><u>Alignement :</u></b>	C'est la limite séparative entre une propriété et le domaine public routier. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.
<b><u>Limite séparative :</u></b>	C'est une limite autre que l'alignement ou la limite d'emprise d'une voie privée, qui sépare une unité foncière de son ou ses voisins.
<b><u>Retrait:</u></b>	Il s'agit d'un espace de terrain devant être libre de toute construction y compris en sous-sol.
<b><u>Pleine terre:</u></b>	Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction où l'épaisseur du sol est suffisante pour les arbres de grande taille.
<b><u>Façade :</u></b>	On appelle façade chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire du comble..
<b><u>Élément de façade</u></b>	On définit par élément de façade toute partie d'une façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80m.
<b><u>Pièce principale :</u></b>	Une pièce principale est une pièce à usage de séjour, de chambre ou de travail.
<b><u>Baie principale :</u></b>	On appelle baie principale une baie qui assure l'éclairage et l'aération d'une pièce principale. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être

supérieure de 50 % à celle de la ou des baies secondaires situées sur une autre façade.

**Pièce secondaire :**

Une pièce secondaire est une pièce à usage de cuisine, bains, wc, dégagement ou de rangement.

**Baie secondaire :**

Baie assurant l'éclairage et l'aération d'une pièce secondaire. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure d'au moins un tiers à celle de la ou des baies principales situées sur une autre façade.

**Jours de souffrance :**

Ouvertures établies nécessairement à verre dormant (c'est-à-dire fixe) et destinées à éclairer le lieu où elles sont pratiquées sans donner passage à l'air et interdisant de regarder chez autrui.

**Emprise au sol :**

Cela représente le rapport entre la projection verticale du volume bâti (il comprend tous les bâtiments quels qu'ils soient y compris vérandas, abris de jardin...) Hors Oeuvre de la ou des constructions et surface de la parcelle.

Les saillies diverses ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti à l'exception des oriels et des éléments de façade comportant leur propre façades et s'avancant en porte à faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur.

La partie des constructions dépassant de 0,60m le niveau du sol naturel avant travaux sont comptabilisés dans l'emprise.

La superficie du terrain prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet.

**Hauteur - Façade:**

C'est la hauteur d'une façade prise à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant construction au droit de celle-ci.

**Hauteur-Element de façade :**

C'est la hauteur de l'élément de façade prise à son point le plus élevé par rapport au terrain naturel avant travaux au droit de celui-ci.

**Hauteur totale :**

C'est la hauteur d'une construction prise au point le plus élevé, y compris les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, ventilation) par rapport à tout point du terrain naturel considéré avant travaux.

**C.O.S. et S.H.O.N.**

Le COS (coefficient d'occupation du sol) permet de connaître, à partir de la superficie du terrain, la surface maximale de plancher, exprimée en m<sup>2</sup> SHON (surface hors oeuvre nette), susceptible d'être réalisée.

Le calcul de la SHON, précisé à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'une circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface hors-oeuvre des constructions.

**Sol naturel d'avant-projet**

Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

**Détachement de terrain :**

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation de terrains issus de division d'un terrain depuis moins de dix ans :

- Les parties du terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contigüe ,

- Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique,

- Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme,

- Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L 332.6.1 (2è) et L 332.10 du Code de l'Urbanisme.

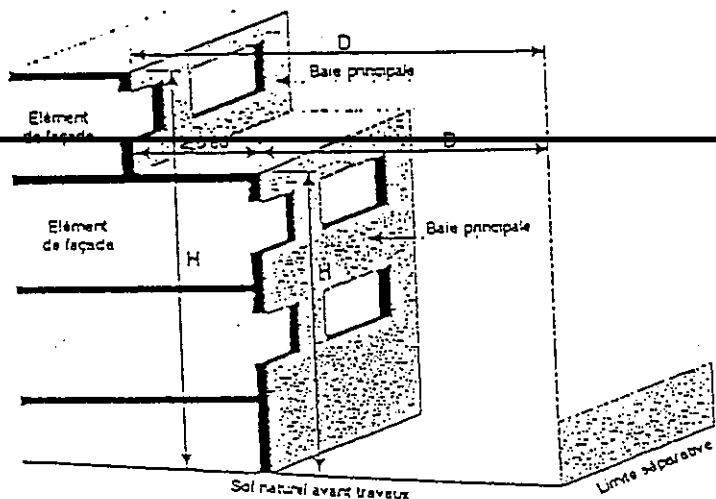
**Division de Terrain**

Toute modification de limites de terrains qui a pour effet de créer des unités foncières supplémentaires.

# PROSPECTS A RESPECTER POUR L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

## I) BAIE PRINCIPALE

H : hauteur par rapport au sol naturel avant construction  
 D : servitude de recul horizontal mesurée perpendiculairement à la baie au droit de celle-ci



Zone UA  $D = H - 3m \geq 6m$

Zone UC  $D = H \geq 8m$

Zone UD  $D = 1,5 H \geq 8m$

Zone UF  $D = H \geq 6m$

Zone UM  $D = H \geq 6m$

## II) MUR AVEUGLE OU COMPORTANT DES JOURS DE SOUFFRANCE OU DES BAIES SECONDAIRES

P : points quelconques de la façade  
 L : limite ou façade de bâtiment à hauteur de P  
 H : hauteur du point P par rapport au sol naturel avant construction projetée  
 D : servitude de recul horizontal mesurée perpendiculairement à l'élément de façade considéré

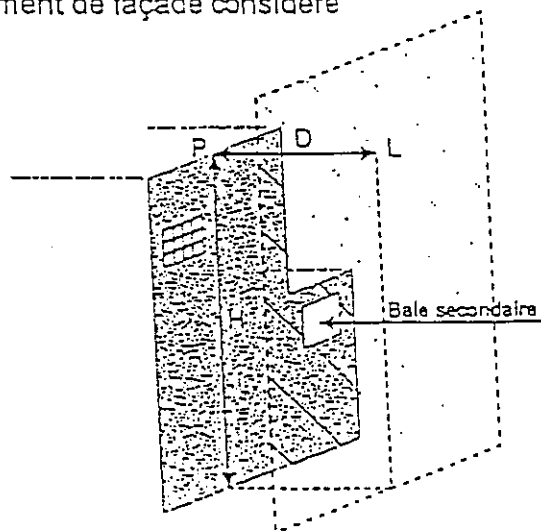
Zone UA  $D = \frac{H}{2} \geq 3m$

Zone UC  $D = \frac{H}{2} \geq 4m$

Zone UD  $D = \frac{H}{2} \geq 3m$

Zone UF  $D = \frac{H}{2} \geq 3m$

Zone UM  $D = \frac{H}{2} \geq 3m$



### III) BAIE ZÉNITHALE

Elle désigne un éclairage naturel ou artificiel dont la partie basse du clair de vue est située à 1,90 m minimum du plancher et dans un plan constituant un angle  $\geq 30^\circ$  par rapport à la verticale ; elle n'est pas considérée comme une vue.

