

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND :

La zone ND demande à être protégée en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances (terrains inondables, instables,...).

La zone ND comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur NDe : destiné à accueillir l'Ecole Départementale des Sapeurs-Pompiers du Calvados.
- Le secteur NDi, compris dans le champ d'expansion des crues et correspondent aux zones inondables (quel que soit le niveau de l'aléa), ou la crue peut stocker un volume d'eau important et s'écouler en dissipant son énergie,
- Le secteur NDg : comprend au golf et à ses extensions éventuelles,
- Le secteur NDLi : comprenant des équipements sportifs ou de loisirs construits et situés en zone inondable,
- Les secteurs NDppi, NDppzc et NCppzp, correspondant aux périmètres de protection (respectivement périmètre de protection immédiat, périmètre de protection rapprochée zone centrale et périmètre de protection rapprochée zone périphérique) des prises d'eau du Moulin Neuf et de Virène-Canvie.

ARTICLE ND 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Dans tous les secteurs :

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,

En dehors des secteurs NDi, NDip et NDLi :

- les équipements liés aux stations d'épuration et à leur extension,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure,
- les équipements publics d'intérêt général, qui par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation ou qui font l'objet d'un emplacement réservé ;
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, bâtiments de ferme désaffectés, ...) sous réserve :
 - o que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé,
 - o que l'assainissement soit réalisable.

Dans le secteur NDLi :

- L'extension des constructions existantes devront comporter un niveau de plancher au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Dans le secteur NDg, seuls sont autorisés :

- Les aménagements des constructions existantes et leurs extensions à vocation technique dans la limite de 30% de la SHOB du bâtiment existant,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Sous réserve d'une bonne intégration et sous réserve d'être liés à l'équipement golfique.

ARTICLE ND 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article ND1.

Dans les secteurs NDppi, NDppzc et NDppzp : Toute construction ou activité pouvant nuire à la qualité des eaux peut être interdite.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 – Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle nouvelle créée par voie de détachement ou de division, de lots bâtis en vue du changement d'affectation d'un bâtiment agricole, devra avoir une superficie minimale de 1 000 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

6.1. Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales indiquées :

- RD 512-524-577 : 75 m par rapport à l'axe de la voie,
- RN 174 : 75 m par rapport à l'axe de la voie,
- Déviation de Vire : 75 m par rapport à l'axe de la voie,
- Autres voies : 5 m de la limite d'emprise

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les extensions des constructions existantes,
- lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

ARTICLE ND.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative de propriété
- soit avec un recul, telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants :

- dans le cas du prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

ARTICLE ND.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveau des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Autres constructions : néant.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les

bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdit toute architecture ainsi que tout pastiche d'architecture étranger à la région.

Les vérandas, sas d'entrées et serres ne sont pas soumis aux règles de cet article.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis au régime des articles L 130-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.