

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND:**

### **Qualification de la zone :**

*Zone naturelle à protéger comportant :*

- le bois "du val" à protéger pour son impact sur le paysage,
- la mare "du Bosc" site écologiquement sensible;

*et deux secteurs particuliers :*

- NDa : réservé à l'implantation de bâtiments techniques de structure légère nécessaires à la SNCF;
- NDb : secteur enchâssé entre l'autoroute A 13 et la voie ferrée destiné à des activités de loisirs.

### **Section 1 : Nature de l'occupation du sol**

#### **Article ND 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :**

- 1.1. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- 1.2. Le stationnement des caravanes (art. R.443.4.).
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R.443.7);
  - saisonniers (art. R.443.1 et R.443.8.1)
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5. Toutes les constructions quelle qu'en soit la destination sauf celles visées à l'article 2.

#### **Article ND 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales :**

- 2.1. Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable :
  - pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives.
  - la reconstruction des bâtiments y compris leur agrandissement mesuré pour des motifs techniques ou d'insalubrité ou à la suite d'un sinistre.

- 2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- 2.3. A l'intérieur de la zone de 200 mètres indiquée de part et d'autre de l'autoroute A13 (classée en type I) et de la voie ferrée (classée en type II), les bâtiments à usage d'habitation seront soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6.10.1978, modifié le 23.2.1983.

***De plus, dans le secteur NDa seulement :***

- 2.4. les implantations de bâtiments techniques de structure légère, nécessaires au fonctionnement de la SNCF.

***De plus, dans le secteur NDb seulement :***

- 2.5. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisir et de plein air compatibles avec l'environnement, et en dehors de la zone de risques majeurs d'inondation indiqué au plan de zonage et à condition que le plancher bas soit à une cote supérieure à 8,90 NGF normalisé

**Section 2 : Conditions de l'occupation des sols :**

**Article ND 3 : Accès et voiries :**

***Dans le secteur NDb seulement :***

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Un seul accès sera autorisé sur la RD 92.
- 3.4. L'accès devra être aménagé de telle sorte que :
  - la visibilité soit suffisante;
  - les véhicules entrent et sortent des propriétés sans à avoir à effectuer de manoeuvre sur la voirie.
- 3.5. Pour les autres secteurs, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article ND 4 - Desserte par les réseaux :**

##### ***Dans le secteur NDb seulement:***

#### **4.1. - EAU POTABLE :**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2.- ASSAINISSEMENT :**

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment aux arrêtés ministériels du 3.3.82 et du 14.9.82). Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

4.3. Pour les autres secteurs, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article ND 5 : Caractéristiques des terrains**

5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article ND 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### ***Dans le secteur NDb seulement:***

6.1. Une marge de reculement d'au moins 50 m comptée à partir de l'axe de l'autoroute sera respectée.

6.2. Pour les autres secteurs, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article ND 9: Emprise au sol**

9.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article ND 10 : Hauteur des constructions**

***Dans le secteur NDb seulement :***

10.1. La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction: elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

10.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée finie des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au dessus du sol naturel.

10.3. Pour les autres secteurs il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article ND 11 Aspect extérieur**

11.1. Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Les marges de reculement et les espaces extérieurs doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.3. Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs seront toutefois autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4. Les toitures seront de préférence de teinte sombre.

11.5. Les toitures terrasses ou monopentes sont seulement autorisées

- pour la création d'un volume d'ensemble contemporain de qualité s'intégrant au site,
- pour des bâtiments annexes de faible volume.

#### **Article ND 12 : Stationnement des véhicules**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en nombre suffisant.

#### **Article ND 13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur au minimum équivalente.

13.2. Les plantations seront choisies parmi les espèces d'essence locale.

13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### ***De plus, dans le secteur ND<sub>b</sub> :***

13.4. Un rideau d'arbres de hautes tiges sera planté le long de l'autoroute A13.

#### **Article ND 14 : Coefficient d'occupation des sols**

##### ***Dans le secteur ND<sub>b</sub> seulement :***

14.1. Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10.

14.1. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article ND 15 : Dépassement du C.O.S.**

15.1. Sans objet.