

CHAPITRE 5 - REGLEMENT DE LA ZONE ND

Cette zone couvre les espaces naturels qui doivent être protégés en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend deux secteurs « ND * » occupés par d'anciens bâtiments agricoles (ferme de Montjean) ou des équipements sportifs et de loisirs (colline Cacao). Le règlement prend en compte la présence de ces équipements et permet leur extension pour répondre aux éventuels besoins futurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sans conditions

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

- b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques...).

En secteur ND *:

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, ainsi que les extensions modérées dans la limite de 20% de SHOB supplémentaire par rapport à la SHOB existante à la date d'application du présent règlement.
- Les installations et ouvrages techniques liés à la vocation de la zone.

Article ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article 1 et notamment :

- Les dépôts et les décharges de toute sorte y compris les installations destinées au compostage d'éléments végétaux.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes dans les conditions fixés par l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes tel qu'il est visé à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.
- Démolitions : le permis de démolir est institué en application de l'article L-430-1 du Code de l'Urbanisme, en conséquence, sur la base de l'article L-430-5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 : Accès et voirie

a) Accès à la parcelle depuis la voirie publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

b) Caractéristiques des voies nouvelles créées sur des parcelles privées

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Définition des voies nouvelles : une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet.

Article ND 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, Il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Commune, Département). Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur/déshuileur.

c) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles y compris les constructions individuelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible une unité foncière doit avoir une superficie minimale de 5 000 m².

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de retrait sera au moins égale à 10 mètres.

A l'intérieur de ces marges de retrait, sont autorisées l'extension dans le prolongement de la façade actuelle en longueur et/ou en hauteur de bâtiments qui ne respecteraient pas les marges de retrait imposées.

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

Lorsque deux constructions (à usage d'habitation) implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Article ND 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres. Pour les bâtiments existants d'une hauteur supérieure, les extensions peuvent être réalisées selon la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas où une construction existante dépasse la hauteur maximum fixée au présent article, l'extension du bâtiment est autorisée jusqu'à la hauteur de la façade existante.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur plus importante.

Article ND 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes doivent être étudiées de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel.

Article ND 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, et respecter les normes fixées en annexe du présent règlement.

Article ND 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les boisements et les espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

Article ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.