

## **CHAPITRE ND**

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.**

**Elle comprend les secteurs NDa et NDb qui bénéficient de dispositions particulières à l' article 1.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

**Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

**SONT ADMIS(ES), SOUS RESERVE QUE LE CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE NE SOIT PAS MIS EN CAUSE ET D'UNE BONNE INTEGRATION AU PAYSAGE DES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS :**

##### **ZONE ND, SECTEURS NDa et NDb**

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les constructions et équipements nécessaires à l'entretien et à la préservation de l'espace naturel sensible.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Sous réserve d'une bonne intégration au paysage son autorisés :
- Les cimetières, ainsi que l'installation de bâtiments et commerces du type marbrerie funéraire ou autre, liés à l'activité du cimetière, à condition que leur superficie de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les clôtures.
- La démolition de bâtiments.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

### **SECTEUR NDa, uniquement**

- L'extension des habitations existantes, sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

1°- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

2°- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

3°- l'extension sera limitée notamment par les dispositions figurant aux articles ND 9 et ND 10.

- L'aménagement, sans création de SHOB, des bâtiments à usage d'habitation existants en bureaux, sous réserve qu'il vise à une amélioration des conditions de fonctionnement et de sécurité, et qu'il n'apporte pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

### **SECTEUR NDb, uniquement**

- Les équipements sportifs et scolaires, les constructions et les installations qui y sont liées.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **CARRIERES**

Concernant les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées, il est à noter qu'il existe des risques d'effondrement liés à la présence de celles-ci.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent par conséquent, être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

#### **GYPSE : ZONE A RISQUE D'AFFAISSEMENT**

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eau pluviale dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

#### **ISOLEMENT ACOUSTIQUE**

##### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Conformément à l'arrêté préfectoral du **28.01.2002**, fixant les catégories de classement des infrastructures terrestres, pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés aux abords, ainsi que la largeur des bandes définies de part et d'autre des voies concernées :

- l'autoroute A15 est de **catégorie I** (300 m),
- les bretelles de raccordement assurant la liaison entre A 15 et A 115 sont de **catégorie III** (100 m),
- la RD 122, la RD 192 (entre la RD 14 et le territoire d'Argenteuil), ainsi que la bretelle de liaison entre A 15 et la RD 909, sont de **catégorie IV** (30 m).

Dans les bandes ainsi définies, de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

<b>ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b>
--

**SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 1.**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 1.
- Les établissements ou installations classés ou non autres que ceux évoqués à l'article 1.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts, autres que ceux autorisés à l'article I.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées aux articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour permettre un raccordement des évacuations au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

## **ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES**

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, ou leur reconstruction en cas de sinistre, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition les constructions ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ou à leur reconstruction en cas de sinistre, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors oeuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelle voisines.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Les construction à usage d'habitation doivent respecter les marges d'isolement suivantes : largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

La marge d'isolement est portée à 6 m minimum pour les autres bâtiments.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement et à condition que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou ayant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

### **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle exprime en pourcentage le rapport entre la surface au sol occupée par la construction et la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

### **CAS PARTICULIERS**

Le présent article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ZONE ND**

#### **LES CLOTURES**

Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres et devront être végétales et éventuellement doublées d'un grillage.

#### **SECTEURS NDa et NDb**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

En bordure de rue, les clôtures pleines réalisées en plaques ciment sont interdites.

## **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

## **ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Aucune prescription.

**ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.**

**Sans objet.**