

## ZONE I ND

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone présentant un caractère naturel décomposée en deux secteurs :

- le secteur II NDa destiné à l'implantation d'équipements sportifs et aménagements liés.
- le secteur II NDb qui recouvre les terrains de l'hippodrome

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, à l'exception de ceux visés par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 1978.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

#### **ARTICLE II ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### A. Dans le secteur II NDa :

1. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la Plaine des sports, y compris les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.O.S.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruits figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### B. Dans le secteur II NDb :

3. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome, y compris les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations de la zone. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### C. Dans les secteurs II NDa et II NDb :

4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...)

5. l'extension, la transformation, la reconstruction des habitations, bâtiments et installations existants et leur utilisation pour des affectations compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE II ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article II ND1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article II ND1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

## **SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE II ND 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3.50 m.

#### **2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### **ARTICLE II ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires – pièce n°6).

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires –pièce n°6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

#### - Eaux pluviales :

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la législation en vigueur.

### 3. RÉSEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

#### ARTICLE II ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Elle s'applique sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes sanitaires (pièce n°6 du P.O.S.)

#### ARTICLE II ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation, balcon non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) Dans le secteur II NDa : 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'échangeur.
- b) Dans le secteur II NDa : 75 mètres par rapport à l'axe de la RN524
- c) 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- d) 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- e) 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

c) Dans le secteur II ND<sub>b</sub>, pour certains bâtiments spécifiques liés au fonctionnement de l'hippodrome, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

d) Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute
- aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêts publics.

#### **ARTICLE II ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres (ordre discontinu).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S. , lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

##### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux

##### **2. HAUTEUR ABSOLUE :**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

a) Dans le secteur II ND<sub>a</sub> :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 18 mètres pour les autres constructions

b) Dans le secteur II ND<sub>b</sub> :

La hauteur maximale des constructions est portée à 15 mètres au faîtage pour le mirador et 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- c) Pour certains bâtiments ou éléments spécifiques liés au fonctionnement de la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes

#### **ARTICLE II ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE II ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieures à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone II ND.