

## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point esthétique, historique ou écologique, ou encore en raison des risques d'inondation ( vallée de l'Oise )

Elle comprend plusieurs secteurs :

### *Secteurs non inondables:*

- Le secteur NDc correspond au château et une partie de son parc ,
- Le secteur NDp englobe les installations du couvent ( le Prieuré Sainte - Croix ) , pour les parties situées en dehors des zones inondables ;
- Le secteur NDs correspond à une ancienne emprise ferroviaire , inscrite en emplacement réservé afin d'y aménager un parking.

*Secteurs soumis aux Risques d'Inondation* ( indicés « ri » ) : ces secteurs correspondent au Plan de Prévention des Risques d'Inondation à la zone rouge ( elle couvre des espaces estimés soit très vulnérables, soit à préserver de l'urbanisation pour maintenir les champs d'expansion naturelle des crues )

- Le secteur ND ri correspond aux zones inondables de la vallée de l'Oise
- Le secteur ND ril ( loisirs liés à l'eau - inondable ) englobe les installations de la piscine au bord de l'Oise
- Le secteur ND ria correspond à une carrière dont l'exploitation n'est pas terminée .

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

#### ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

##### I- Rappels :

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment:

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

- les bâtiments d'habitation , d'enseignement , de santé , de soins et d'action sociale , ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans une bande de 30 , 100 ou 250 mètres respectivement de la RD 924 , de la RD 603 ou de la Voie Ferrée ( arrêté préfectoral en date du 28 Décembre 1999 ) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur ;

II- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans toute la zone ND y compris la zone NDri :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure , de voirie et de réseaux divers ( transformateurs , pylônes , antennes , réservoirs d'eau potable , postes de détente de gaz , bassins de retenue , ... ) ; pour celles envisagées en zone ND ri , cf. le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ( zone rouge )

Dans toute la zone ND située en dehors de la zone soumise aux risques d'inondation :

- le changement d'affectation , la réparation , l'aménagement et l'extension des immeubles existants ;
- la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants à condition que la S.H.O.B. soit au plus égale à l'ancienne.

De plus dans le secteur ND c:

- les extensions des habitations existantes sont autorisées jusqu'à une surface hors-oeuvre nette maximale de l'ensemble de 150 m<sup>2</sup>
- Les extensions des bâtiments agricoles

De plus dans le secteur ND p

- les extensions liées à l'activité socio-éducative
- les logements de fonction

De plus dans le secteur ND s

- Les aires de stationnement

Dans toute la zone ND soumise aux risques d'inondation ( Secteurs ND ri , ND ril , ND ria ) :

Les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux. En particulier pour les pâtures , elles seront constituées d'un maximum de 4 fils superposés sur poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

Les changements d'affectation des biens et constructions existants sous les conditions suivantes:

- pas d'augmentation de l'emprise au sol bâtie,
- pas de création de surfaces habitables ,
- pas d'augmentation notable de la population exposée,
- pas de création d'installations classées nouvelles,
- pas d'aggravation du risque d'inondation,
- pas d'augmentation des risques de nuisances ou de pollution.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation pour les bâtiments existants, sous réserve de justifier que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque ( hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), et fassent éventuellement l'objet de mesures compensatoires.

Une seule fois, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve d'améliorer les conditions d'hygiène ou de confort, de ne pas excéder une surface de 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. , de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux et que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence.

Une seule fois, pour les autres constructions, les extensions nécessaires à l'aménagement de niveaux d'attente des secours, sous réserve de ne pas excéder une surface de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens. Les constructions seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence. Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des constructions sera réalisée de façon à ce que le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence.

Les affouillements de sols relatifs aux mesures compensatoires de travaux autorisés.

Sous réserve de justifier qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du risque ( hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage) , prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues et fassent éventuellement l'objet de mesures compensatoires :

- les ouvrages hydrauliques et portuaires ,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention liés ou non à l'exploitation de carrières...)
- les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires, ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement),

Les nouvelles constructions et installations d'intérêt général, liées aux traitement des eaux usées et à la distribution de l'eau potable, sous réserve de :

- se situer dans un espace submersible de moins d'un mètre par rapport à la crue de référence.
- justifier l'opportunité technique ou économique du projet.
- prendre toutes dispositions pour supprimer tout risque de pollutions en périodes de crues.
- montrer l'absence d'impact sur l'écoulement en période de crues.
- rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux.

De plus dans le secteur ND ril :

Les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, ...) , les équipements d'intérêt général de sport de plein-air et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement, sous les conditions suivantes :

- justification par une étude hydraulique si nécessaire, de la non-aggravation du risque d'inondation,
- implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues,
- emprise au sol maximale : 0,1% du terrain ;
- SHON maximale : 20 m<sup>2</sup> pour les installations ludiques et 50 m<sup>2</sup> pour les équipements de sport de plein air ;
- mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.

#### De plus dans le secteur ND ria

L'ouverture et l'exploitation de carrières sous les conditions suivantes :

- l'impact hydraulique, lors de l'exploitation, ne doit pas aggraver les conséquences des crues, il devra être au moins neutre, (par exemple, les terres de découverte conservées seront disposées en merlons longitudinaux, parallèlement à l'écoulement).
- le réaménagement doit donner la préférence à une solution permettant de participer à la réduction des conséquences des inondations à l'échelle du bief ou de la vallée ; à défaut, l'impact hydraulique, après réaménagement sera au moins neutre.

#### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1;

En particulier dans toute la zone ND soumise aux risques d'inondation ( Secteurs NDri , NDriI , NDria ) , à l'exception des travaux ou occupations du sol visées à l'article 1 , sont interdits:

- Toutes occupations ou utilisations des sols soumises à permis de construire ou à déclaration préalable . Sont notamment interdits les lotissements , les constructions , les clôtures ;
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois , les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les remblais et exhaussements du sol, autres que ceux permis par l'article 1.

Les travaux de boisement et de plantation d'arbres ou de haies, à l'exception des plantations visées à l'article 13 ,

- implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues,
- emprise au sol maximale : 0,1% ;
- SHON maximale : 20 m<sup>2</sup> pour les installations ludiques et 50 m<sup>2</sup> pour les équipements de sport de plein air ;
- mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.

De plus dans le secteur ND ria

L'ouverture et l'exploitation de carrières sous les conditions suivantes :

- l'impact hydraulique, lors de l'exploitation, ne doit pas aggraver les conséquences des crues, il devra être au moins neutre, (par exemple, les terres de découverte conservées seront disposées en merlons longitudinaux, parallèlement à l'écoulement).
- le réaménagement doit donner la préférence à une solution permettant de participer à la réduction des conséquences des inondations à l'échelle du bief ou de la vallée ; à défaut, l'impact hydraulique, après réaménagement sera au moins neutre.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1;

En particulier dans toute la zone ND soumise aux risques d'inondation ( Secteurs NDri , NDriI , NDria ) , à l'exception des travaux ou occupations du sol visées à l'article 1 , sont interdits:

- Toutes occupations ou utilisations des sols soumises à permis de construire ou à déclaration préalable : Sont notamment interdits les lotissements , les constructions , les clôtures ;
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois , les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les remblais et exhaussements du sol, autres que ceux permis par l'article 1.

Les travaux de boisement et de plantation d'arbres ou de haies, à l'exception des plantations visées à l'article 13 ,

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL:

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future;

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance .

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public;

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour pouvoir être raccordées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place;

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à au moins 250 m<sup>2</sup> utile par tranche de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. .

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...);

### ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé;

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ; ce retrait est porté à 25 m. minimum par rapport à l'alignement de la R. D. 924 .

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m. par rapport à ces limites;

Aucune construction ( sauf extension des constructions existantes ) ne peut être implantée à moins de 30 m. des espaces boisés classés;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

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

Une distance d'au moins 4 m. peut être imposée entre deux bâtiments non contigus;

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé;

Secteur NDril :

L'emprise au sol des installations ludiques liées à l'eau , des équipements d'intérêt général de sport de plein air ainsi que leurs constructions d'accompagnement ne peut excéder 0,1%.

Secteur ND p

L'emprise au sol est limitée à 5 % de l'emprise au sol des surfaces bâties existantes .

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les extensions autorisées ne doivent pas dépasser en hauteur le bâtiment principal auquel elles sont accolées.

Secteur NDp

Les logements de fonction auront une hauteur maximum de 8 m. au faîtage ( R + C maxi )

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur;

Toute architecture d'une autre région est interdite;

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage;

Secteur NDri :

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. En particulier pour les pâtures , elles seront constituées d'un maximum de 4 fils superposés sur poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics;

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme;

Aucune construction ( sauf extension des constructions existantes ) ne peut être implantée à moins de 30 m. des espaces boisés classés;

De plus dans l'ensemble des secteurs NDri :

Les plantations d'arbres espacés d'au moins 6 mètres, à la condition expresse que ces arbres soient régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence et que le sol entre ces arbres reste bien dégagé.

Dans les zones submersibles de moins de 0.30 mètre, les travaux de boisement et de plantation d'arbres ou de haies sont autorisés sans condition d'espacement ou d'élagage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet .

○ ○ ○ ○ ○ ○