

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDd1 - NDd2 - NDd 3**

### ***Caractère de la zone :***

Cette zone se situe à proximité de la nouvelle piste aéroportuaire. Elle concerne des terrains bâtis et non bâtis. L'ensemble des servitudes liées aux nouvelles installations aéroportuaires n'étant pas totalement approuvées, ce secteur constitue une zone de sauvegarde. Les règles d'urbanisme applicables prennent en considération les hypothèses des servitudes et les incidences liées, dans l'attente de la publication officielle des documents.

Elle comprend trois secteurs :

### ***Secteur NDd1***

Ce secteur se situe du côté Ouest de la nouvelle piste en bordure de la route de Ravenel. Il est constitué des terrains situés à l'intérieur d'une bande comprise entre 300 m et 500 m du radio phare d'alignement de piste.

### ***Secteur NDd2***

Ce secteur est constitué des terrains situés du côté Ouest de la nouvelle piste.

La remise en état des constructions existantes est permise, ainsi que la reconstruction de bâtiments existants, dans les mêmes natures de matériaux. Les constructions nouvelles seront autorisées après avis du Service Technique de la Navigation Aérienne.

### ***Secteur NDd3***

Ce secteur est constitué des terrains en bordure de la route de la pointe Blanche, à son extrémité et de terrains situés du côté Est de la nouvelle piste.

### ***Règlement de la zone NDd1 - NDd2 - NDd3 :***

## **ARTICLE NDd1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### ***Secteur NDd 1 - NDd 3***

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'ensemble des travaux d'entretien et de remise en état des constructions existantes.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou assimilable.

Les constructions nouvelles, les extensions ainsi que les surélévations sont autorisées dès lors qu'elles sont conformes à l'article NDd 10 de chaque secteur du présent chapitre et qu'elles respectent les servitudes projetées de la nouvelle plate forme aéroportuaire.

### ***Secteur NDd2***

Sont autorisées les travaux de remise en état des constructions existantes dans les mêmes natures de matériaux qu'auparavant.

Les surélévations, extensions et constructions nouvelles seront autorisées après avis du Service Technique de la Navigation Aérienne.

## **ARTICLE NDd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Secteur NDd1- NDd2 - NDd3***

- les établissements classés, les installations ou ouvrages susceptibles d'accueillir une population augmentant de façon significative le nombre d'habitants exposés aux nuisances liées à la plate-forme aéroportuaire ( ex : hôtels, parc de loisir...).
- les affouillements de sols en vue de l'extraction de matériaux
- les dépôts de matériaux
- les dépôts d'ordures

Tout autre mode d'occupation non mentionné à l'article 1.

## **ARTICLE NDd3 - ACCES ET VOIRIE**

### ***Secteur NDd1- NDd2 -NDd3***

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute construction doit être desservie par une voie publique dont les caractéristiques répondent à sa destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie.

Les accès sur la voirie seront limités à un par parcelle. Ils devront être conçus pour assurer la sécurité des usagers de la route et de ceux des accès.

Ils devront faire l'objet d'une permission de voirie préalablement à leur réalisation.

## **ARTICLE NDd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Secteur NDd1 - NDd2 - NDd3***

#### ***4.1 - Eau, électricité, téléphone :***

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de sa destination. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

Elle doit être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées :**

Toute construction ou installation autorisée, doit être desservie dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de sa destination.

En outre les constructions nouvelles devront :

- évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction évacuant des eaux usées est interdite, à moins que le pétitionnaire réalise sur le terrain où le projet est situé, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règlements en vigueur et compatible avec la destination de la construction.
- Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation de construire sera conditionnée à l'obtention préalable d'un accord sur le système d'assainissement proposé.  
Toute demande d'autorisation de construire déposée sans ce préalable sera déclarée irrecevable.

#### **4.3 - Eaux pluviales :**

Lorsqu'un réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE NDd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### ***Secteur NDd1***

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1000 m<sup>2</sup> et une façade sur rue d'une longueur au moins égale à 20 mètres. Les parcelles ayant une façade sur rue d'une longueur inférieure à 20 mètres ou une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> à la date du 28 mars 2001 (date de publication du plan d'urbanisme révisé en application de la délibération n° 136.2000 du 18 juillet 2000) demeurent constructibles.

#### ***Secteur NDd2 - NDd3***

Il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle. Toutefois, les unités foncières ne pourront accueillir qu'un bâtiment d'habitation. En outre dans les zones d'assainissement non collectif la surface minimum pour construire est déterminée en fonction des prescriptions techniques pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel autonome

**ARTICLE NDd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Secteur NDd1 - NDd2*

Les constructions devront être implantées parallèlement à la voie publique et présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de propriété en bordure du domaine public.

Toutefois, une distance supérieure pourra être imposée pour tenir compte de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes, du dispositif d'assainissement autonome.

Dans l'hypothèse où la configuration, la topographie de la parcelle ne permettrait pas le respect de cette règle, les implantations seront soumises à l'avis préalable de la Commission d'Urbanisme.

*Secteur NDd3*

Il n'est pas fixé de règle. Les implantations s'effectueront, de préférence, parallèlement à la voie publique

Toutefois, une distance supérieure pourra être imposée pour tenir compte de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes, du dispositif d'assainissement autonome.

**ARTICLE NDd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Secteur NDd1 - NDd3 - NDd2*

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelle.

**ARTICLE NDd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Secteur NDd1 - NDd2 - NDd3*

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NDd9 - EMPRISE AU SOL**

*Secteur NDd1 - NDd3 - NDd2*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

Ne sont pas comprises dans cette limite, les serres de production agricole ou assimilable.

## **ARTICLE NDd10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Secteur NDd1***

La hauteur des constructions est égale à 1 % de la distance séparant le bâtiment projeté au radio phare d'alignement de piste. Le point de référence de la radio balise est situé au milieu de celle-ci. La valeur obtenue limitera la hauteur maximale des constructions mesurées au faîtage par un plafond constitué par un plan parallèle au terrain (terrain naturel hors travaux de terrassement liés au projet).

### ***Secteur NDd2 - Secteur NDd3***

La hauteur des constructions devra être limitée par le gabarit défini par les servitudes de dégagement liées à la nouvelle plate-forme aéroportuaire. En tout état de cause, elle ne pourra excéder une hauteur de construction mesurée au faîtage par un plafond situé à 9.00 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

## **ARTICLE NDd11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES**

### ***Secteur NDd1 , NDd 2, NDd3***

#### ***11.1 - Aspect extérieur***

Les constructions et les clôtures devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments et par le site .

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leurs faces extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

#### ***11.2 - Clôtures***

Les parcelles sur lesquelles une construction est autorisée peuvent ou non être clôturées.

Si elles le sont, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Ces dernières seront de préférence à claire-voie.

#### ***11.3° - Isolation acoustique***

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit fort (zone B) ou modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes suivant où ils se situent.(cf document annexé au plan d'urbanisme).  
(norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), en zone B = 40 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

## **ARTICLE NDd12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

*Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE NDd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3*

L'autorisation de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts.

## **ARTICLE NDd14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3*

Cette disposition résulte de l'application des articles 3 à 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE NDd15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Secteur NDd1 , NDd 2 , NDd3*

Sans objet