

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone : Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion soit de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini par le règlement , soit de la création d'une zone d'aménagement concerté , soit d'une modification ou d'une révision du plan d'occupation des sols ;

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- I NAE et II NAE: destinés à l'implantation d'activités économiques ;
- II NAh : destiné à une urbanisation future à vocation essentielle d'habitat , sous forme de ZAC ou après modification ou révision du POS

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

#### ARTICLE NA 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 l'ensemble de la zone :

- 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 , ... ) ;
- la réparation et l'extension des immeubles existants (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées);
- la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants à condition que la S.H.O.B. soit au plus égale à l'ancienne.

###### Secteur NAh :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone;
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements publics, à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ( commerces de proximité , etc...),
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire au minimum les nuisances et dangers éventuels;

#### Secteur NAe :

- les constructions et installations à usage industriel , commercial , artisanal ou d'entrepôt sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur;
- les bureaux , les services , y compris les hôtels et les restaurants sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur;
- les installations classées ou non ; dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit , la poussière , les émanations d'odeurs , la fumée , la circulation , les risques d'incendie ou d'explosion ;
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés sous réserve qu'elles soient réalisées dans le volume du bâtiment autorisé ou qu'elles lui soient contiguës ;

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

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations autres que celles énumérées à l'article 1 ;

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

### ARTICLE NA 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 impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour;

Aucun accès n'est autorisé sur la R.D. 603 ( déviation de Boran )

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques ;

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme;

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,...);

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et, s'il en est prévu un, de télédistribution doivent être aménagés en souterrain;

### ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

#### Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc...);

#### Secteur NAh :

En cas de lotissement ou d'opération groupée, il est exigé que la superficie des terrains constructibles soit en moyenne d'au moins 800 m<sup>2</sup> sans jamais être pour chacun d'eux inférieure à 600 m<sup>2</sup>;

#### Secteur NAe :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1000 m<sup>2</sup>;

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions 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;

Secteur NAh :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement;

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m. comptée à partir de l'alignement des voies publiques;

Secteur NAe :

Les constructions et les installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m. par rapport à l'alignement des voies et de 33 m. par rapport à l'axe de la déviation de la R.D. 603 (Déviation de Boran).

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

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m. des espaces boisés classés;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (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;

Secteur NAh :

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

Secteur NAe :

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m. par rapport aux limites séparatives;

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal;

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade;

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL :

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc...);

Secteur NAh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain;

Secteur NAe :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain ;

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales);

Secteur NAh :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m. au faîtage soit R + C

Secteur NAe :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m. au faîtage ; toutefois , sur 25 % de la surface au sol de la construction , la hauteur maximale est portée à 12 m.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR :

### Dans l'ensemble de la zone :

#### Aspect général :

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 NAh :

#### Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux;

#### Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée;

#### Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect;

Elles seront constituées de murets d'une hauteur de 0.60 m. minimum surmontés d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical simple, l'ensemble n'excédera pas 2.20 m. de haut. Elles seront de préférence doublées d'une haie vive (essences locales recommandées);

Les clôtures en plaques de béton et / ou en grillage sont interdites;

#### Toitures (à l'exception des vérandas) :

Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits; la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale;

La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant;

Les toitures doivent être réalisées soit en tuiles sans côtes apparentes, soit en ardoises posées droites;

#### Vérandas

Les vérandas sont autorisées uniquement en façade arrière et à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics .

#### Secteur NAe :

#### Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés , (les couleurs vives et le blanc pur sont exclus ) ou d'éléments de façade; ces éléments doivent être réalisés en fibro-ciment, en profilés métalliques prélaqués , bois, .... ;

Les matériaux teintés dans la masse seront de teintes sobres , en harmonie avec les couleurs environnantes ; le blanc pur est proscrit , les couleurs très claires déconseillées .

#### Toitures :

Elles peuvent être réalisées en fibro-ciment, en plaques métalliques profilées, en ardoises synthétiques de teinte brune ou gris bleu; les tôles galvanisées sont interdites;

#### Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect; les grillages doublés de haies vives sont vivement recommandés;

Les clôtures en plaques de béton sont interdites;

#### ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT :

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

En particulier, il est exigé sur la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation , 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement

- pour les constructions à usage de bureau , 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction;

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente , 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- pour les hôtels et les restaurants , 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant;
- pour les activités artisanales , 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction;
- pour les établissements industriels , 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction . A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### ARTICLE NA 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 ne peut être implantée à moins de 25 m. des espaces boisés classés;

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager , l'utilisation d'essences locales est vivement recommandée;

##### Secteur NA h :

Les constructions à usage d'habitation devront comporter , indépendamment des espaces de stationnement prévus à l'article précédent , des espaces libres faisant l'objet d'un traitement paysager végétal , dont la superficie sera de 40 % au minimum du terrain et de 200 m<sup>2</sup> minimum par logement et réalisés d'un seul tenant , comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> - les arbres fruitiers rustiques sont recommandés .

##### Secteur NA e :

Conformément au plan des plantations à réaliser dans la zone I NA e annexé au rapport de présentation ( 2<sup>ème</sup> partie page 40 ) :

- En bordure de la zone et sur une bande allant jusqu'à 33 m. de l'axe de la R.D. 603 , il sera planté au minimum une double rangée d'arbres par bande de 4 arbres plantés tous les 10 mètres .
- Au delà de cette bande et jusqu'à 75 m. de l'axe de la R.D. 603 , des arbres seront plantés dans l'alignement de ceux mis en place dans la bande des 33 m. sur au minimum deux rangées .
- En bordure du giratoire sera aménagé un « jardin des vignes »



- En bordure de l'ancienne route départementale , sera réalisée au minimum une quadruple rangées d'arbres de hautes tiges , plantés tous les 10 mètres .
- En limite latérale sud , une rangée d'arbres ou arbustes sur une profondeur de 5 mètres .

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ; des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1.000m<sup>2</sup>;

Dix pour cent minimum du terrain doit être traité en espaces verts;

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette .

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ( transformateur , bassin de rétention ...).

Secteurs II NAh et II NAe :

Le C.O.S. est fixé à 0.

Secteur I NAe :

Non réglementé.

#### ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Secteurs II NAh et II NAe:

Tout dépassement du C.O.S. est interdit;

Secteur NAe :

Sans objet