CHAPITRE VI – DISPOSITION 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 du plan d'occupation des sols ;

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

INAh : Destiné principalement à accueillir de l'habitat ;
INAi : Destiné à l'implantation d'activités économiques ;
INAl : Destiné aux activités de loisirs et de sports ;
IINA : Destiné à une urbanisation future sous forme de ZAC ou après modification du POS (IINAh à vocation d'habitat, IINAi à vocation d'activités économiques,...) ;

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SU SOL ADMISES :

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 (article L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Des installations et travaux divers soumis à autorisation (article L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et aménagements au sol ou en sous-sols, liées et nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...) ;
- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées) ;
- La reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés ;
- la reconstruction en cas de sinistre à condition que la surface de plancher soit au plus égale à l'ancienne.
- Les constructions et aménagement au sol ou en sous-sols, liée et nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur, pylône, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...) ;

Secteur NAh :

- 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 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 nécessaires pour assurer la surveillance des établissements autorisés sous réserve qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés et que ces constructions ne dépassent pas 150 m² de SHON ;

Secteur NAl :

- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés ;

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 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour ;

Secteur Nai :

Tout accès direct particulier à la R.D 125 est interdit ; la desserte de chacun des secteurs se fera par un accès unique commun ;

ARTICLE NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau publics ;
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
Toute déversement des eaux usée autre 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 ;
Dans le cas de lotissement, d'ensembles de constructions 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 ;

Secteur NAi :

Les eaux pluviales devront être recueillies dans un bassin de rétention sur la parcelle ;

ARTICLE NA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Secteur NAh :

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m²,

Secteur NAi et NAl :

Non règlementé ;

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

Secteur NAh :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ;

Secteur NAi :

Les constructions et les installations à usage d'activités et les dépôt doivent être implantées avec une marge minimale de 6m par rapport à l'alignement de la R.D 125 et de 25m par rapport à l'axe de la future déviation de R.D 125 ;

Secteur NAl :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6m par rapport à l'alignement de la R.D 125 ;

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 20 m des espaces boisés classés ;

Secteur NAh et NAl :

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

Secteur NAi :

Les constructions ou installation et les dépôts doivent être implantées avec une marge minimale de 5m par rapport aux limites séparatives ;
Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 100m de la limite de la zone UD ; cette disposition ne s'applique qu'au côté Sud de la R.D 125, comme indiqué au plan de découpage en zones.

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

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

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL :

Secteur NAh et NAl :

Non règlementé ;

Secteur NAi :

L’emprise au sol de l’ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle ;

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Dans l’ensemble de la zone :

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 11m au faîtage ;

Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour la construction d’équipement publics ;

Secteur NAi :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11m au faîtage ;

Secteur NAl :

Non règlementé ;

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTERIEUR :

Dans l’ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles ou aménagée 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 ;

Secteur NAh :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ;

La pente des toitures des habitations neuves à l’exception des vérandas ne doit pas être inférieure à 35° sur l’horizontale ;

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-rose…) à l'exclusion du blanc pur.

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

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect ;

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées ;

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ;

Secteur NAi et NAl :

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

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 :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par logement aménagée sur la propriété ;

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction ;

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente ;

- pour les activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette de construction ;

- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus 1 000m²,

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide ;

Les talus doivent être végétalisés et plantes.
La plantation d'arbres de haute tige est vivement recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur 1 NAh :

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.5 ;

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socioculturel ou aux équipements d'infrastructure ;

Secteur 1 NAi et 1 NAl :

Non règlementé ;

Secteur II NA :

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et aménagements au sol ou en sous-sols, liée et nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylône, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,…)

Pour les autres constructions, le C.O.S. est fixé à 0 ;

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DI COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Secteur I NAh et II NA :

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

Secteur NAi et NAl :

Non règlementé.