

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III – Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus,
 - de commerce, d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement
- à condition :
- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

- que, dans la zone située entre la rue Clémenceau et la Z.A.C. de la Plaine, la dépollution du site (si pollution il y a) liée à son ancienne affectation (industrie de mécanique et de chaudronnerie) soit constatée.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les installations classées, les constructions à usage industriel, d'artisanat

à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols,

à condition :

- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

4. Les changements d'affectation des constructions existantes

à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 m de l'axe de la déviation de la RD 9 et à moins de 100 m de l'axe de la VR 52 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

6. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 5 m de la lisière de :

- forêts soumises
- espaces boisés classés

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NA 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE****I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II – Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE I NA 4 – DESSERTE PAR LES EAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eaux potables

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III – Electricité – téléphone – télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I NA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- a. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
- b. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- c. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.
- d. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - VR 52 : 20 m comptés depuis l'axe de la voie

ARTICLE I NA 7 – IMPLANTATION DES CONST'RUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m,
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au 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,
3. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux constructions annexes.

ARTICLE I NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE I NA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximum de la construction projetée est fixée à 15 mètres.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE I NA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
+1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- commerces supérieurs à 100 m ²	
de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinémas, réunions spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobiles	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

ARTICLE I NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les marges de recul, réservées le long des voies seront plantées ou aménagées avec interdiction d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE I NA 15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Sans objet.