

CHAPITRE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble à usage d'activités et de services pouvant accueillir des équipements

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement:

L'urbanisation du secteur est autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

- la zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général précisant les conditions d'urbanisation
- l'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions qui sont fixées par la collectivité publique
- l'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles conformes au plan de masse

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les lotissements à usage d'activités.
- les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité du voisinage et que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Sont admis(es) sans être soumis(es) aux conditions préalables d'aménagement d'ensemble :

- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités
- la création ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général
- la démolition de bâtiments et de clôtures
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies au document graphique "Isolation acoustique contre les bruits des infrastructures terrestres", toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme

à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des aéroports. Certaines préconisations pourront être prises. Le bruit aérien est un bruit "enveloppant". Il existe un certain nombre de moyen pour s'en préserver fenêtres fermées.
- L'affaiblissement du bruit dans une cloison varie avec la fréquence du son : il est plus important pour les sons aigus que pour les sons graves.
- La protection d'un logement est d'autant mieux assurée que ses structures sont constituées d'éléments lourds, comme le béton, avec des ouvertures d'autant plus petites que l'on est en zone bruyante.
- Les fenêtres peuvent comporter des glaces épaisses ou mieux des doubles vitrages avec châssis scellés étanches à l'air.

ARTICLE I NA 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article III NA 1.

- les lotissements à usage d'habitation
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges

Sont en outre interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions préalables d'aménagement définies à l'article 1 aussi longtemps que ces conditions ne seront pas satisfaites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE I NA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'activités ou d'habitation doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'activités ou d'habitations doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant des eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 – Autres réseaux

• Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que dans les lotissements, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I NA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sous réserve de l'application des conditions préalables d'aménagement prévues à la section I.

Un terrain pour être constructible doit correspondre à une tranche opérationnelle prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Cas particuliers :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux terrains destinés à la construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux terrains destinés à la reconstruction d'un immeuble sinistré.

ARTICLE I NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas :

- si la qualité de l'aménagement le justifie et si l'élargissement à long terme de la voie n'est pas compromis.
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou dans la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Cas particuliers :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE I NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives, avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Prescriptions particulières :

Le long des zones à vocation d'habitat, les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes:

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **12 m**.

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation existant sur un terrain voisin.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général lié à la voirie et aux réseaux divers.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **4 m**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement, l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE I NA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE I NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m**.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables:

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit

ARTICLE I NA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures :

En bordure de rue ou en limite séparative, elles ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2 m** et doivent être de modèle simple.

ARTICLE I NA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ou privées.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE I NA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

En limite de zone à vocation d'habitat des écrans boisés à feuillage persistant devront être aménagés.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

En l'absence d'un plan d'aménagement général, **le C.O.S est nul.**

Lorsqu'un plan d'aménagement général est établi, le C.O.S. volumétrique maximal autorisé est de **5,5 m³ par m².**

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables:

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un immeuble sinistré et dans la limite de la SHON existante du bâtiment détruit.
- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt général lorsque des conditions techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE I NA 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S n'est autorisé, sauf cas particuliers énoncés à l'article 14.