

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

#### Caractère de la zone :

La zone NA est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. Les opérations en zone NA ne sont pas autorisées de droit, elles sont conditionnées par le programme d'équipement que la commune se réserve de conduire dans la zone.

La zone NA est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC, AFU) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone NA tel qu'il est défini par le règlement.

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

#### ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les aires de jeux et de sports
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de stationnement

1.2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes, sans création de logement.

- Les extensions mesurées des constructions existantes, à usage d'habitation et d'activités, sans changement d'affectation ni augmentation du nombre de logements et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

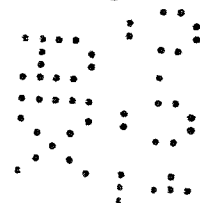
## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques géométriques des voies publiques ou privées des opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

Emprise :	7 mètres au minimum
Chaussée :	5 mètres au minimum
Trottoir(s) :	1,5 mètre au minimum (1 trottoir obligatoire)



### ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eau potable** : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- **Eaux usées** : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définissent les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

**Autres réseaux** : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour les opérations d'ensemble, la superficie minimale des terrains d'assiette de ces opérations ne doit pas être inférieure à 1,5 hectare.

5.1 - La superficie minimale des terrains ne doit pas être inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

5.2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul spéciales indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 572,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces règles sont sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

- Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :
- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,

- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres au faîtage et une longueur sur la limite séparative n'excédant pas 6 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement foncier (lotissements, permis de construire valant division parcellaire), les limites séparatives s'entendent comme étant les limites du terrain d'assiette de l'opération.

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

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

Pour les parties de constructions en vis-à-vis, qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

#### **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7,5 mètres. Elle pourra être augmentée dans le cas d'une mise hors d'eau du bâtiment par construction d'un vide sanitaire.

Cette limite dans les mêmes conditions est portée à 9 mètres pour les constructions publiques.

#### **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. **Par leur aspect extérieur**, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. **Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UDi, seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,6 mètres.

Toutefois, en limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante ; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,5 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations sportives.

3. **Remblais** : Les remblais nécessaires aux constructions doivent être végétalisés et s'intégrer correctement dans le site.

#### **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement :
  - . établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
  - . établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
  - . en outre, il est exigé 15m<sup>2</sup> de surface de stationnement par classe pour les deux roues,
  - . établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes,
- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc.: 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

### **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf nécessité impérieuse; En ce cas, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui le rendent inaccessible aux véhicules automobiles.

- b) Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol :

- pour les constructions à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructures,
- en cas d'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

#### **ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.