

CHAPITRE I - ZONE 2.NAa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation future. L'aménagement de la zone pourra se réaliser soit au terme d'une procédure de Z.A.C, de modification ou de révision de P.O.S, soit dans le cadre d'opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Cette zone est vouée principalement à l'accueil d'habitat individuel et collectif et de commerces et services qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat en vue d'assurer une certaine mixité.

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

ARTICLE 2NAa 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :

- les habitations, les annexes à l'habitation et les piscines
- les lotissements
- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- la transformation d'installations classées existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. pour l'environnement s'il en résulte une diminution des nuisances,
- la création d'installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles sont liées aux activités et équipements admis dans la zone.
- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente ; les lotissements ; les habitations, les annexes à l'habitation et les piscines ; les constructions à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement sous réserve d'être compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation du présent P.O.S
- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.
Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

L'autoroute A57, la RD97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

- les équipements culturels, socioculturels, sportifs et de détente de stationnement sous réserve d'être compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation du présent P.O.S.

ARTICLE 2NAa 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2NAa .1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NAa 3 - ACCES VOIRIE

1°) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

2°) Voirie

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité. La largeur de la plate-forme devra être égale ou supérieure à 7 m et sera accompagnée d'un accès piétons, pour les opérations de plus de 10 logements.

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

Le tracé des voies primaires et secondaires doit répondre aux contraintes topographiques et donner une lecture claire et sensible du territoire.

ARTICLE 2NAa 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Adduction d'eau potable et assainissement des eaux usées.

Pour être constructible, tout terrain devra être raccordé aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées de caractéristique suffisante pour l'ensemble de la zone ou du bassin.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

2°) Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à

défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

3°) Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte seront souterrains ou éventuellement apposés en façade et devront figurer dans les documents de demande de permis de construire ou de lotir.

ARTICLE 2NAa 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit s'inscrire dans une opération portant sur une assiette de 2500 m² minimum.

Dans le cadre de lotissements, la surface des lots ne pourra être inférieure à 500 m². Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NAa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul particulière portée aux plans de zonage :

1°) Tout point d'une construction sera implanté en recul de :

- 5 m par rapport à l'alignement futur de la route nationale, des routes départementales, de la voirie communale et des voies privées.

- 50 m par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute pour les constructions d'habitations ou 40 m pour les autres constructions.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagement autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article 2NAa 11.

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- la reconstruction, la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

ARTICLE 2NAa 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Toute construction, y compris les annexes, devra être édifiée :

- soit à une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à 4 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq 4m$).

2°) les bassins des piscines et bassins d'agrément devront être implantés à une distance de 2 m minimum des limites séparatives.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) soit en limite séparative dans le cas de constructions jumelées ou en bande ou lorsque la hauteur de la construction calculée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 4 m sur cette limite.

b) sur l'emprise de constructions existantes.

c) Dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

e) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE 2NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1°) Les constructions annexes non contiguës, y compris les piscines, doivent être implantées à une distance maximale de 10m sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et à 4 m.

2°) Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) dans le cas de constructions existantes.

b) dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

c) pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les

services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

d) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE 2NAa 9 - EMPRISE AU SOL

1) L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de construction situées au-dessus du sol (y compris les éléments, balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc...).

Elle ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

2) Disposition particulières :

- Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10% de la superficie du terrain.
- Dans le cas de reconstruction sur l'emprise des bâtiments existant avant l'approbation du présent P.O.S et ayant une emprise au sol supérieure à celle autorisée au paragraphe ci-dessus, l'emprise maximale sera celle existante.
- L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics, à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou de gendarmerie, ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2NAa 10- HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

2°) Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 mètres**.

3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S. et ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 2 du présent article,- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NAa 11- ASPECT EXTERIEUR

1) dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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) façades

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées en harmonie avec les mêmes matériaux, dans les mêmes teintes.

Les façades devront préférentiellement être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture devra s'apparenter à celle des enduits traditionnels frottassés.

Les enduits de type "rustique" passés au rouleau ou projeté mécaniquement, non frottassés ou non écrasés sont interdits.

Les coloris (murs et menuiseries) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

3) Ouvertures

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

4) Modénature

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

5) Menuiseries

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

6) Balcons

Pour les constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives conformément aux articles 2NAa 6 et 2NAa 7 de la zone, la hauteur des balcons n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments collectifs, ou les individuels en bande, la hauteur des balcons surplombant les voies de circulation ou de desserte privées ne doit pas être inférieure à 4,50 m par rapport au niveau de cette chaussée.

Elle n'est pas réglementée en surplomb des jardins et espaces verts privés.

L'avancée des balcons à l'intérieur de la bande de retrait imposée aux constructions est :

- interdite en ce qui concerne les règles édictés par rapport à la voie nationale, départementale et communale.
- admise dans la limite de 1m maximum en ce qui concerne les règles édictés par rapport aux limites séparatives et voies privées

7) Les gardes corps

Les gardes corps des balcons, loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass" ou en bois sont strictement interdits.

8) Devantures de magasins

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les devantures "caissons" traditionnelles en bois devront servir de référence.

Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

9) Enseignes

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur. Elles sont interdites dans les voies de moins de 5 m de largeur de chaussée. Les caissons lumineux sont interdits.

10) Toitures

Les toitures en pentes doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

11) Toitures terrasses, solarium

Les toitures terrasses autorisées sont admises dans la limite de 30% de la surface de la toiture.

12) Souche, cheminées

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

13) Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs. (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

14) Clôtures

Rappel : L'édification est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Elles seront constituées d'un simple grillage sur piquets ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontée d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m.

15) Portails

Les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la chaussée ou du trottoir quand il en existe un, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places de stationnement requis. Les piliers des portails pourront excéder de 1 m la hauteur des clôtures.

16) Soutènement et terrassement

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

ARTICLE 2NAa 12- STATIONNEMENT

Rappel :

En application de la loi sur l'habitat les P.O.S peuvent ne pas imposer d'aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées.

1°) Dispositions générales

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 12,5 m² complétés des aires de manœuvre suffisantes.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

2°) Nombre de places à prendre en compte

- modalité :

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucun de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

- Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

- norme :

Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins,

b) pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement devra se situer en sous-sol.

c) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

d) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

e) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² salle de restauration,

f) pour les commerces :

Commerces alimentaires :

- surface de vente inférieure à 2 500 m² : 12 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 19 places pour 100 m² de surface de vente,
- surface de vente de 2 500 à 5 000 m² : 11 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 16 places pour 100 m² de surface de vente,

Autres commerces :

En ce qui concerne les constructions à usage de service, de commerces non alimentaires ou de commerces alimentaires spécialisés, les normes peuvent être moins élevées sans être inférieures aux normes ci-dessous :

- 4 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 6 à places pour 100 m² de surface de vente en fonction de l'activité et du contexte local.

g) pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

h) lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil

Article 2NAa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.
- Les arbres transportables devront être replantés.
- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction seront traités et plantés.

- Pour les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer, le plan de masse devra préciser l'essence et la dimension des arbres.

La zone devra comporter 10% d'espaces paysagers par rapport à la superficie totale des terrains aménagés, dont les 30% seront traités en espaces verts. Les espaces paysagers incluront tous les espaces publics : places minérales, chemins piétons plantés, aires de jeux, et tous les autres espaces communs. Ces espaces paysagers n'incluront en aucun cas les surfaces de stationnement et les chaussées. Les arbres devront être d'une essence donnant à l'âge adulte des sujets de haute futaie.

- il devra être décompté au minimum un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts.
- les aires de stationnement de véhicules situées en plein air comporteront un arbre par tranche de 4 places. Le nombre obtenu sera arrondi à l'unité la plus proche. Ces arbres seront

répartis sur toute la surface de l'aire. Leur superficie n'entre pas en compte dans celle des jardins plantés.

- il doit être aménagé au moins 5 m² d'espaces équipés de jeux par logement pour tout ensemble comportant plus de 20 logements ou lots. Cette surface n'entre pas en compte dans les jardins plantés.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NAa 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

- Dans les lotissements, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale est répartie sur l'ensemble du lotissement en application de l'article R.315-29 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même dans le cas d'application de l'article R.421-7-1 du même code.

Le C.O.S. est fixé à 0,50

ARTICLE 2NAa 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé