

CHAPITRE I - ZONE 1NA

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 au terme d'une procédure de Z.A.C, de modification ou de révision de P.O.S.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur 1NAa à caractère principal d'habitat et de commerces et services qui y sont liées, dans lesquelles une certaine mixité devra être recherchée (diversité de l'habitat, activité compatible avec la proximité de l'habitat, etc...)
- le secteur 1NAe voué principalement à des activités économiques à caractère commercial, artisanal ou de services, à l'exclusion des industries ou installations classées polluantes ou susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère d'entrée de ville.
- le secteur 1NAs : destiné à répondre principalement aux besoins scolaires, culturels, sportifs et de loisirs qui seront générés par le développement futur de la commune.

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

ARTICLE 1NA 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :

Dans tous les secteurs seuls sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments
- les extensions ou reconstruction-extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S. à l'exclusion de toute habitation nouvelle.
- les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage,
- les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux opérations visés ci-dessus.

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

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.

- Dans les sous-secteurs représentés par une bande grisée au plan, tous les travaux ne seront autorisés qu'au vu d'un rapport géotechnique favorable établi par un spécialiste ou un organisme compétent en matière de géologie ou de mécanique des sols. Ils seront réalisés sous la responsabilité du constructeur ou de l'aménagement sans que la commune puisse être mise en cause.

ARTICLE 1NA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 3 - ACCES VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 1NA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

Les constructions à usage d'habitation existantes doivent être raccordées aux réseaux publics quand ils existent, ou être équipés à titre individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

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.

ARTICLE 1NA 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1NA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions ou reconstruction extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S doivent respecter les dispositions ci-après :

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

- Par rapport à l'alignement existant ou futur des RD, des voies communales et privées : 5m

- Au droit des emplacements réservés d'entrée de ville n° 10-1 à 10-5, 10-13 et 10-14 : 20m par rapport à l'axe de la RD 97 sans pouvoir être inférieur à 5 m de la limite des emplacements réservés susvisés.
- Par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute : 50 m pour les habitation et 40m pour les autres.

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

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone, condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article 1NA 11
- la reconstruction ou la restauration sur l'emprise des 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 1NA 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Les extensions ou reconstruction-extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S devront être édifiées :

A une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de l'altitude (H) de l'égout des toits de l'immeuble, par rapport au niveau de la limite, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L \geq H/2 \geq 4$ m)

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) sur l'emprise de constructions existantes.

b) en limite de propriété dans le cas de constructions jumelées ou en bande, ou dans la mesure où la hauteur de la construction sur cette limite ne dépassera pas 4 m à l'égout du toit.

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

d) pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1°) Les extensions ou reconstruction-extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S devront 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) sur l'emprise de constructions existantes,

b) 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,

c) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension d'habitation existante est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise existante.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NA 10- HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1NA 11- ASPECT EXTERIEUR

Les extensions des constructions, installations et aménagement autorisées, doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants et au minimum avec la construction existante, notamment en ce qui concerne les formes et les couleurs.

Clôtures :

Rappel : « l'Édification des clôtures 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. La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 mètres. 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. »

Portails :

« Les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 mètres 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 lot de places de stationnement requis. Les piliers des portails pourront excéder de 1 mètre la hauteur des clôtures ».

ARTICLE 1NA 12- STATIONNEMENT

Sans objet.

Article 1NA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

L'extension des constructions est limité à 30% de la S.H.O.N et de la S.H.O.B existantes sans pouvoir dépasser 250 m² S.H.O.N et 350 m² S.H.O.B au total.

ARTICLE 1NA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet