

CHAPITRE IV: ZONE NA

Cette zone est destinée à une urbanisation future, à vocation principale d'équipements publics et de loisir, d'habitat et des commerces et services qui en sont le complément habituel.

L'urbanisation ne peut être admise que sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre de procédures d'aménagement concerté à l'exception de la réalisation des équipements publics.

Elle comporte un secteur **NAi** exposé à des risques faibles d'inondation à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à des règles particulières.

SECTION I - NATURE DE LOCCUPATION ET DE LUTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NA 2.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés:

- Les équipements publics ainsi que les constructions à usage d'habitation qui y sont directement liées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50m² de SHON, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, sous réserve que:
 - l'extension n'excède pas 50% de la SHOB initiale de la construction
 - la surface de la construction après travaux n'excède pas :
 - .170m² de SHON sur les terrains de moins de 4 000 m²
 - .200m² de SHON sur les terrains de plus de 4 000 m²
 - les surfaces affectées au stationnement n'excèdent pas 60m² de SHOB par logement.
- Les constructions annexes n'excédant pas 20 m² de SHOB, séparées du corps de l'habitation principale dans la limite de :
 - . 1 annexe maximum sur les terrains de 2 000 à 4 000 m²
 - . 2 annexes maximum sur les terrains de plus de 4 000 m².
- Les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation d'au moins 50m² de SHON, ainsi que leur locaux techniques dans la limite de 10m² de SHOB.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage artisanal ou agricole d'une surface d'au moins 50m² de SHON, sans changement de destination, sous réserve :
 - .de ne pas entraîner de surcoût d'équipement pour la collectivité
 - .de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans la zone sans création de nouveau logement,
- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

De plus. dans le secteur NAi les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne seront autorisées que si elles satisfont aux conditions suivantes:

- les constructions nouvelles sous réserve de :
 - .ne comporter aucune partie enterrée (sous-sol, cave, garage,...)
 - .avoir le premier plancher surélevé d'au moins 1m par rapport au terrain naturel en tout point d'emprise de la construction,

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs sous réserve d'un faible encombrement de la zone d'écoulement,
 - les remblais strictement limités à l'emprise de la construction et sous réserve d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets d'affouillements,
 - l'extension des constructions existantes, sous réserve que les travaux limitent la vulnérabilité de la construction et n'entraînent pas une augmentation de plus de:
 - 20% d'emprise au sol pour les activités économiques
 - 20m² de l'emprise au sol pour les autres constructions
- Au-delà de ces seuils, les extensions seront soumises aux règles applicables aux constructions neuves.

SECTION II - CONDITIONS DE LOCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et les voies publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent :

- l'entrée des propriétés doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.
- l'accès direct sur les voies primaires est interdit s'il existe une autre possibilité de desserte du terrain. Dans le cas contraire, l'accès ne peut être autorisé qu'en un seul point.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur.

Le rejet au réseau public après traitement, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau public, des systèmes d'assainissement individuel sont admis pour le traitement des eaux domestiques des constructions existantes, dans le respect des prescriptions du schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés,...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

L'aménagement ou l'extension mesurée de constructions existantes n'est autorisé que sur des terrains de plus de 1 000m² de surface et si les dispositifs d'assainissement individuel sont conformes aux prescriptions d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants:

- cours d'eau non domaniaux
- ouvrage collectif d'assainissement,
- ouvrage collectif d'irrigation (canal),

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m, sans être inférieure à 3m

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives:

- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant dont il n'excède pas la hauteur.
- lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 4m au faîtage

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

Non réglementé

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité existantes est limitée à 15%.

Dans le secteur **NAi** :

. les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,

. l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à:

- 14m pour les équipements publics
- 7m pour les constructions à usage d'habitation, à usage agricole ou d'activités,
- 3m à l'égout et 4m au faîtage pour les annexes implantées en limite séparative.

En outre, cette hauteur à l'égout ne peut excéder la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de l'accotement opposé de la voie la plus proche.

Dans le secteur **NAi** :

- . ces hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel,
- . les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50m au dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

Terrain

- Les travaux de terrassement doivent être évités, ou rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments.

Toitures

- Les couvertures seront réalisées en tuiles romanes ou similaires.
- Un traitement partiel en terrasse peut être autorisé s'il offre un accès de plain-pied au logement

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00m hors tout, comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, qui peut être surmonté de grilles ou grillage doublés d'une haie végétale. Toutefois, en façade de la RD6, des murs d'une hauteur totale maçonnée n'excédant pas 2m sont admis.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement, une hauteur plus basse hors-tout peut être exigée.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées au plan. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

Dans le secteur **NAi**, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50m, avec poteaux distants d'au moins 2m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de la construction et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à:

- 2 places / logement pour les constructions à usage d'habitation
- à déterminer selon les besoins pour les équipements publics.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISESCLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **NAi**, l'emprise des plantations de plus de 0,50m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale inondable et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20m² d'un seul tenant. Les plantations en hale sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à:

- 0,02 pour les constructions à usage agricole, dans la limite de 500m² de SHOB totale,
- 0,10 pour les constructions à usage d'activités dans la limite de 500m² de SHON totale

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

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.