

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 4 NA

Caractère de la zone

Zone d'urbanisation future à vocation d'activités, dans laquelle l'habitat est limité aux logements de fonction.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 4 NA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1 - La construction de bâtiments à usage d'habitation, sauf ceux visés à l'article 4 NA 2.
- 2 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 3 - L'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements de sol importants,
- 5 - L'ouverture des carrières
- 6 - Les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone.
- 7 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

Article 4 NA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 4 NA3 et 4 NA4

1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements.

2 - L'aménagement et l'agrandissement des habitations existantes :

. Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,

. Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 4 NA 3 - Accès et voirie

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Les accès sur la N 100, destinés à une autre affectation que celle existante à la date de publication du P.O.S., sont interdits.

Cette règle ne s'applique pas pour la partie de la N 100 désaffectée, quartier de la Bégué.

Article 4 NA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, pour les besoins industriels, des forages pourront être admis, dans la mesure où le règlement sanitaire départemental est respecté.

2 - Assainissement

Eaux usées

a - Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b - Pour les constructions individuelles isolées, au coup par coup, dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes à la réglementation sanitaire départementale, pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif d'assainissement devra rester possible.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire autorisé.

Article 4 NA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article 4 NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurés au document cartographique.

2 - Le long des voies mentionnées ci-après, l'implantation des constructions ne sera autorisée que dans les conditions suivantes.

Voies	Marge de recul par rapport à l'axe de ces voies
N 100	35 mètres pour les constructions à usage d'habitation 25 mètres pour les autres constructions
CD 111	15 mètres

3 - Le long des autres voies, ouvertes à la circulation publique et pour toutes les constructions l'implantation devra se faire à 12,50 mètres de l'axe de ces voies.

4 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres des berges des fossés syndicaux.

Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extension mesurée et ce dans le cadre des paragraphes 2 et 3.

Article 4 NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des adaptations sont admises lorsque des mesures sont prises pour améliorer les conditions de sécurité civile.

Article 4 NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être éloignées, les unes des autres, d'une distance minimum de 5 mètres.

Article 4 NA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

Article 4 NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage de bureau ou logement de fonction, ne pourra excéder 9 mètres à l'équât des toits et 11 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les autres constructions.

Article 4 NA 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Article 4 NA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article 4 NA 13 - Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 - Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'Arrêté du 25 avril 1963, les marges d'isolement par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran tout en ménageant la circulation des véhicules de secours.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 4 NA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent, en application de la section II, du présent chapitre.

Article 4 NA 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.