

CHAPITRE II

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 notamment autorisés :

- 1 - Les activités autres que celles visées à l'article 4 NA 1
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, situées dans le volume bâti, à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements et services de la zone et que leur S.H.O.N. totale soit inférieure au 1/4 de la S.H.O.N. totale des bâtiments construits, avec un maximum de 80 m².
- 3 - L'aménagement et l'agrandissement des habitations et activités 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.
- 4 - Les constructions ou installations techniques d'intérêt public(transformateur, poste de relèvement, etc...)

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 - Toute création d'accès reste soumise à avis du gestionnaire de la route
- 4 - Tous les nouveaux accès directs sur la RN 100 sont interdits, les accès existants sous réserve que leur affectation soit celle existante à la date de la présente modification du POS, sont maintenus mais ils devront être supprimés chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

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 - Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes au règlement sanitaire départemental et aux textes en vigueur 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.

Pour les terrains situés en bordure de la RN 100, si la gestion des eaux pluviales implique la création de bassins de rétention, ceux ci seront situés le long de la dite RN 100, s'adaptant à la topographie et aux plantations existantes et participant à l'aménagement des ces abords.

Article 4 NA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Voies :

Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées aux documents graphiques

Le long de la RN 100 les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD

A défaut d'indications sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- le long des voies mentionnées ci-après : **RD 287** , à **15** mètres de l'axe

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.

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.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public(transformateur, poste de relèvement, etc...) d'une surface maximum de 20 m², ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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 contiguës 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'égout des toits et 11 mètres au faîtage.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, ...)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installations liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphiques.

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront de couleur GRISE Référence : RAL 7000

Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques

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.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible ou seront remplacées.

Lors de l'élaboration des plans de masse des projets de construction, les espaces libres de construction, au-delà de la limite du domaine public devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement des voies figurées sur les documents graphiques.

Les prescriptions concernant les obligations de plantation figurent dans le dossier ETUDE PAYSAGÈRE.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places consécutives

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.