

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAz -

La zone NAz est référencée au plan par l'indice NAz et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone NAz :

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée réservée à l'implantation d'activités.

ARTICLE NAz-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que les équipements nécessaires soient réalisés :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité de toute nature n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté, qu'elles soient réalisées ou non sous forme de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées, sous réserve des autres conditions cumulatives ci-après :

- que les équipements nécessaires soient réalisés
- qu'au lieu dit "Plaine du Bout de la Ville", les accès soient réalisés sur les voies de desserte communales débouchant au rond point de la RD 321. Les accès directs sur la route départementale sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

Les exploitations de carrières, comprenant les bâtiments et les installations nécessaires à cette exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans la zone NAz constitués de terrains ayant déjà été exploités par les carrières et en limite de zone NCa et NDe où les carrières sont autorisées, l'extraction de matériaux sous les chemins et voies, y compris leur talus.

Dans le secteur à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que leur plancher bas soit réalisé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les accès doivent être réalisés au dessus de cette cote diminuée de 20 cm.

L'implantation des bâtiments ne devra pas gêner le libre passage des crues.

Dans le bouloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (voir arrêté et mode de calcul en annexe du règlement). (12)

Les terrains classés au PPRI doivent respecter le règlement du PPRI, ci joint en annexe du règlement du POS:

Les zones VERTES et ROUGES constituent les terrains classés inconstructibles prévus à l'article L125-6 du code des Assurances. Seuls les biens et activités existant antérieurement à la publication de l'acte approuvant le PPRI, continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

Les zones BLEUES ET JAUNES, le respect des dispositions du PPRI conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel.

ARTICLE NAz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

En particulier :

L'aménagement de terrains de camping et caravaning.

Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

ARTICLE NAz - 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (8)

Toutes opérations d'urbanisation de quelque nature qu'elles soient, doivent permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobiles direct sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent satisfaire aux conditions normales de desserte et aux conditions de sécurité.

Les aménagements d'ensemble prévus devront tenir compte de la RD 321 et de son aménagement futur. Les voies d'accès et de dessertes futures devront s'appuyer sur les voies communales existantes ou sur des carrefours avec la RD 321 (en référence à une étude d'ensemble, et au projet d'aménagement de cette voirie).

ARTICLE NAz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (7).

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NAz - 6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 13, de 75 mètres par rapport à l'axe du CD 321 (excepté sur la ZAC du Val Richard : 25 mètres).

De plus, les constructions à usage d'habitation devront satisfaire à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique.

ARTICLE NAZ - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. (10)

Tout bâtiment devra être implanté avec un recul d'au moins 30 mètres par rapport à la limite de la forêt soumise à la servitude A1.

Toutes constructions devra avoir un recul de 20 mètres par rapport à la limite séparative des parcelles destinées à l'habitat (zone UA, NA, NAa)

ARTICLE NAz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NAz 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 % de la superficie des terrains. (11)

L'emprise au sol des constructions autres que d'habitation ne doit pas excéder 50 % de la superficie des terrains. (11)

ARTICLE NAz-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS-

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel. (9)

En NAz1 et NAz3, la hauteur des constructions, point le plus haut de la construction par rapport au sol naturel (avant travaux) est fixée à 8 mètres.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants, et par la site ;

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les bacs aciers sont autorisés. Ils doivent être peints dans les couleurs allant de l'ocre au blanc crème ou dans toute couleur compatible avec l'environnement. Les tôles ondulées et le fibrociment ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants sont interdits.

Clôtures :

Les parpaings non enduits sont interdits. Les plaques de béton sont autorisées si elles sont peintes et non implantées en bordure des voies publiques.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places par logement ;

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux ;

- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 3 emplois.

- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente comprise entre 200 et 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Au delà de 500 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois, sauf en ce qui concerne les constructions à usage industriel, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous la forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

ARTICLE NAz-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de constructions abritant une activité :

- Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieur à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 mètres de la superficie totale du parc.

Lorsque la superficie du parc est supérieure à 2000 m², celui-ci doit être divisé en îlots inférieurs à 1000 m² séparés les uns des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans la zone de recul des 20 mètres de la construction par rapport aux zones d'habitation (article NAz7), le paysagement est rendu obligatoire.

Cet espace de 20 mètres de recul minimum obligatoire est un espace vert de transition, libre de toutes constructions, stationnements, dépôts et de toutes activités.

L'aménagement de cet espace sera constitué :

- de plantations d'arbustes : rampants et haies (en limite directe avec l'habitat),
- d'arbres de hautes tiges et de moyennes tiges (de manière à faire des écrans de végétaux ponctuels),
- d'une zone engazonnée au pied de la construction industrielle.

ARTICLE NAz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

ARTICLE NAz 15 - DEPASSEMENT DU COS -

- Sans objet.