

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone peu équipée, destinée à une urbanisation future organisée. Elle est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat, à l'hôtellerie ou à la para-hôtellerie.

Le secteur 1NAa est exclusivement réservé aux activités industrielles et commerciales.

Le secteur 1NAP est exclusivement réservé à la construction d'un centre pénitentiaire et aux constructions et équipements qui lui sont liés.

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

ARTICLE 1NA.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOLS ADMISES

- Les Z.A.C. compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que les constructions soient raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- Les logements de fonction dans le secteur 1NAa (dans le cadre d'une ZAC).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments, et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan d'Occupations des Sols.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Un secteur 1NAb dans lequel, en raison des risques d'inondation, l'édification de nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que si une mise hors d'eau de l'emprise des bâtiments a été faite au préalable.

Dans le secteur 1NAP :

- les établissements pénitentiaires, les constructions et installations liées à leur fonctionnement,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

ARTICLE 1NA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 1NA.1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf dans le cadre d'une Z.A.C.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et suivants.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA.3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE 1NA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1NA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1NA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales et de la future rocade
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- b) Dans le cas de projets qui respectent et améliorent le caractère urbain du site.

3. Secteur 1NAp :

Les constructions et le mur d'enceinte doivent être implantés à 75 m minimum de l'axe de la RD 562.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre par de l'alignement des voies.

Les autres installations significatives (clôtures de grande hauteur, stationnement...) doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la RD 562.

Des adaptations pourront être autorisées sous réserve de justifications techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE 1NA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE 1NA.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1NA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Dans le secteur 1NAp :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des établissements pénitentiaires (miradors, pylônes, antennes, support de filins anti-hélicoptères...).

ARTICLE 1NA.11 ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Dans le secteur 1NAp :

Les constructions et installations diverses doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir de leur intégration dans l'environnement naturel.

1. Façades

Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante.

Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales.

Les constructions ou parties de constructions vues depuis la RD 562 à partir de l'entrée doivent être traitées de manière soignée.

2. Clôtures

Les clôtures grillagées seront toutes de couleur identique : vert foncé.
La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE 1NA.12 STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ; et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

1 place par 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Dans le secteur 1NAp : non réglementé.

ARTICLE 1NA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

Dans le secteur 1NAp :

Autour de l'établissement pénitentiaire, les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Les espaces libres de construction, de voirie et de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les emprises accueillant les merlons, les talus de terrassement, les bassins de rétention, etc..., doivent être intégrés par un accompagnement végétal en harmonie avec l'environnement (sous réserve des dispositions de la 1^{ère} phrase ci-dessus).

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement paysager et faire l'objet d'un plan masse de plantations. L'espace compris entre la RD 562 et le stationnement des véhicules doit être particulièrement soigné.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.