

ZONE I NAb

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation à court terme, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Une anticipation sur l'urbanisation sera autorisée sous réserve que le promoteur participe à la réalisation des équipements nécessaires et que les implantations ne constituent pas une gêne pour un aménagement rationnel futur de la zone.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur I NAb1 dans lequel sont admises uniquement les activités de service non nuisantes.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

RD 933 et RD 947 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75 m sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

ARTICLE I NAb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Sont également admis :

- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations,

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions,

- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,,
- Les équipements d'infrastructures et de superstructure,
- Les clôtures,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Dans le secteur I NAb1 : ne sont admis que :

- les activités de service non nuisantes dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

ARTICLE I NAb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Toute construction ou installation quelle en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article 1.

Dans le secteur I NAb1, sont strictement interdits : les établissements à usage d'activités et de services comportant des installations classées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAb 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Pour les parcelles situées entre les RD 933 et RD 947, la desserte de la zone se fera par une voirie interne débouchant sur ces deux voies. L'accès à la zone sur la RD 947 et sur la RD 933 se fera obligatoirement en un point unique.

Pour les parcelles situées au nord-est de la RD 947, un seul accès est possible. Ce dernier se réalisera en vis-à-vis de celui desservant la zone située au sud de la voie.

ARTICLE I NAb 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE I NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE I NAb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées :

- avec un recul minimum de 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 933,
- avec un recul minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 947.

Les autres constructions, les aires de stockage doivent observer un recul au moins égal à 30 m de la limite d'emprise de la RD 933 et 15 m de la limite d'emprise de la RD 947.

Le long des autres voies, la façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 10 m et maximum de 15 m par rapport à l'alignement.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE I NAb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 10 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport à la limite de la zone NC et UB.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 20 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieur à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE I NAb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation
- 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE I NAb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable et un seul niveau de combles aménageables en sus (R+un seul niveau de combles aménageables).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 11 m au faîtage. N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE I NAb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Le seuil du rez-de-chaussée des constructions devra se situer à une hauteur maximale de 0,6 m du niveau de la voirie ou 0,6 m du niveau du terrain naturel quand le terrain est en surplomb.

- Matériaux :

Sont interdits les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques, carreaux de plâtres, parpaings), les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans en bois, ...

- A l'exception de la brique, les seuls matériaux autorisés sont les tôles nervurées.
- Les murs aveugles en façade sur la RD 933 sont interdits.
- la couleur blanche est interdite pour tous bâtiments.
- Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être de couleur sombre.
 - Pour les annexes, le bois et les toitures de couleur sombre sont autorisés
- Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront comporter au moins 50 % de briques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes symétriques de 40 à 50° et recouvertes de tuiles.
- Les bellevoisines et les outteaux sont interdits.
- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que s'ils respectent les prescriptions ci-après :
 - leur rampe d'accès doit être construite entièrement en domaine privé,
 - l'entrée du sous-sol se situera en pignon (la façade de l'immeuble donnant sur la rue)
 - le relief naturel du terrain permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction dont la cote de seuil habitable est fixée à 0,60 m.

La réalisation de remblai pour remplir cette condition est interdite.

- les murs hors sol seront réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation.

L'étude du sol demeure de la responsabilité du constructeur

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 60 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

- autres dispositions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des voies publiques

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les aires de stockage et dépôts devront être peu visibles à partir des RD 933 et RD 947. Ces dépôts et aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

ARTICLE I NAb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces espaces doivent être situés à l'arrière des bâtiments des bâtiments principaux quand ceux-ci sont implantés le long de la RD 933 et de la RD 947.

ARTICLE I NAb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface minimale de 10 % de la surface totale de tout terrain doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Les haies, doublant les clôtures grillagées, doivent être arbustives ou arborées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking.

Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6, le long des RD 933 et RD 947 des bandes engazonnées devront être réalisées.

A l'intérieur de la marge d'isolement réglementée à l'article I NAb7, les terrains figurés au plan de zonage sous la légende « plantations d'isolement à préserver ou à créer » devront comporter deux rangs d'arbustes, à raison d'un végétal tous les mètres.

Les plantations existantes à la date d'approbation du POS et figurées au plan de zonage sous la légende « plantations d'alignement à protégées » devront être conservées, protégées et renforcées.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE I NAb 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet