

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 30 NA

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 30 NA est une zone actuellement non équipée, dans laquelle, il n'est pas possible de laisser s'implanter des constructions de manière diffuse et anarchique. Mais elle est destinée à devenir, après équipement, une zone d'habitation et de services de même caractère que la zone UD.

En revanche, et par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent y être admis les programmes de logements groupés et les lotissements, à condition toutefois :

- qu'ils s'intègrent correctement dans le site ;
- que l'implantation de chacun d'eux soit compatible avec l'urbanisation de l'ensemble de la zone et ne compromette pas ni ne rende plus onéreuse l'urbanisation des autres terrains ;
- que l'opération soit d'une taille suffisante pour que la réalisation des équipements publics d'infrastructure manquants soit assurée grâce aux participations prévues par le Code de l'urbanisme (art. L.332-6 et L.332-6-1).

Ne peuvent être admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, telles que celles qui sont énumérées à l'article 30 NA 1.

Après réalisation des équipements, c'est le règlement de la zone 30 NA qui continuera à s'appliquer, jusqu'à ce que, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan d'occupation des sols, les secteurs qui auront été équipés, soient intégrés à la zone UD.

#### Zone de nuisances sonores à proximité de la RN 43

Dans les zones de nuisances sonores figurées sur le plan de zonage à proximité de la RN 43 (axe terrestre bruyant de type I), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du titre IV du présent règlement d'urbanisme, qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies. Ils trouveront aussi un lexique dans l'annexe documentaire.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 30 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Ne sont autorisés que :

##### Hors opérations groupées

- 1) Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics compatibles avec l'environnement et la vocation de la zone.
- 2) La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.
- 3) La construction de bâtiments à usage agricole en extension de bâtiments existants situés en zone urbaine limitrophe, à condition que ces constructions se fassent sur une parcelle contiguë à l'assise même de ces bâtiments existants, et sous réserve que la Collectivité locale et les services chargés de la délivrance des autorisations considèrent que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

##### Dans le cadre d'opérations groupées

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré comptenu des participations prévues au Code de l'urbanisme (art. L.332-6 et L.332-6-1), selon les modalités fixées par ces articles, s'y ajoutent :

- 4) Les constructions à usage d'habitation sous forme de d'opérations d'aménagement, sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 5) Dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante ou qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone, les constructions à usage de commerces, d'activités non classées, de services et de bureaux.
- 6) Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à (simple) déclaration, à condition que :
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

## Article 30 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 30 NA 1, y compris l'implantation de maisons mobiles et de chalets démontables, et le stationnement de caravanes sur un terrain non aménagé.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 30 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, 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.

Cet accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

#### II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### Article 30 NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## 2) Assainissement

### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser 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, par infiltration dans le sol, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur, à condition toutefois que la surface et la nature du terrain le permettent.

### Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques de celui-ci (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

### Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations destinés à un usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

## 3) Distributions électrique et téléphonique - Télédiffusion

Lorsque les réseaux d'E.D.F. et de France Télécom sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En outre, les nouveaux lotissements devront être équipés de l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle, ainsi que de câbles souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

### Article 30 NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les opérations groupées autorisées à l'article 30 NA 1, la superficie minimum d'une parcelle doit être de 400 m<sup>2</sup>.

Ce minimum est porté à 600 m<sup>2</sup> en cas d'assainissement individuel.

### Article 30 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### Article 30 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 ( $L >$  ou  $= H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres s'il s'agit d'un mur aveugle ou à 4 mètres s'il s'agit d'un mur percé de baies.

Toute construction de plus de 3 mètres de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin, d'une hauteur égale ou supérieure, existant ou réalisé simultanément.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage agricole autorisé au 3) de l'article 30 NA 1, la distance minimum est portée à 5 mètres, sauf en ce qui concerne la limite séparative commune avec les terrains où sont implantés les bâtiments existants (en extension desquels ce bâtiment est édifié), limite sur laquelle aucune marge d'isolement n'est exigée.

#### • Modification de la zone 30 NA au niveau de la rue des Bruyères

Au niveau de la zone 30NA rue des Bruyères, le zonage du POS actuel inclut des terrains situés en front à rue. Ces terrains constituent en réalité une dent creuse dans le tissu urbain existant de la commune et sont suffisamment desservis par les réseaux. Ces terrains doivent donc en principe être classés en zone urbaine (zone UD limitrophe).

Afin de garantir un accès à la zone NA située à l'arrière, un emplacement réservé en vue de la création d'une voirie peut utilement être inscrit. La largeur de cet emplacement réservé est de 8 mètres afin de faciliter la circulation grâce à une voie d'un gabarit suffisant.

### Disposition particulière

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

### Article 30 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- 1) 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 4 mètres.

Toutefois :

Cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve que soit respectée la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 2) La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie de l'autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < \text{ou} = L$ ).

### Article 30 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

### Article 30 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < \text{ou} = L$ ).

## 2) Hauteur absolue

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 5,50 mètres à l'égout de la toiture. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux hangars agricoles, ni aux équipements publics.

## Article 30 NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site et ne doivent nuire, ni par leur volume ni par leur aspect, aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

#### Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, ...)
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, s'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

#### Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

#### Recommandations :

En couverture il est recommandé d'employer la tuile, matériau traditionnel de la région. Quand elle sera utilisée, elle sera de préférence dans les teintes rouges orangées, excepté pour les tuiles vernissées, qui seront de couleur sombre.

La pente du toit devrait être supérieure à 40°

## II - Clôtures

1) Les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.  
Ailleurs, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Toutefois :

Lorsque, sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

2) Les autres types de clôtures peuvent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

3) Les clôtures pleines et les murs-bahuts doivent être édifiés avec des matériaux appropriés.  
Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, ...) ainsi que les éléments en ciment moulé.

4) Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## III - Annexes

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Toutefois, si leurs dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

## IV - Hangars

Pour les hangars ayant une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage et une longueur supérieure à 14 mètres, les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

## Article 30 NA 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

En plus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 3 logements, en dehors des parcelles, à l'usage des visiteurs.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- cette norme ne s'applique pas aux commerces totalisant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre ;
- cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Pour les établissements à caractère industriel, il est exigé 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

Pour tous les programmes de construction, il sera aménagé 1 place de stationnement à l'intention des handicapés physiques par tranche de 50 places, avec un minimum de 1 place par programme.

#### Article 30 NA 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 1) Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte, doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>, sauf s'il s'agit de jardins potagers.
- 2) Les aires de stationnement de plus de 5 places réalisées sur une même unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

- 3) La construction de bâtiments à usage d'activités - y compris les activités agricoles - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure : arbres de haute tige et buissons, le long des limites séparatives non construites.
- 4) Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.
- 5) Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :  
 Les marges d'isolement par rapport à certaines limites extérieures de la zone, telles qu'indiquées au plan de zonage, doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (peupliers, charmes, érables, saules, ...) implantés en moyenne tous les 7 mètres et accompagnés de buissons (troënes, aubépines, ...) plantés tous les mètres.  
 Ces plantations à réaliser sont des "espaces boisés classés à créer" et en tant que tels, elles sont soumises aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Contrôle : Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

### SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 30 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 30 NA 3 à 30 NA 13.

#### Article 30 NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.