

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 N A

#### **Caractère de la zone**

Cette zone à dominante d'habitat recouvre une superficie d'environ 14 hectares distribuée sur quatre sites en continuité immédiate des zones urbanisées et destinées à recevoir l'urbanisation à court terme.

Le règlement de la zone vise à favoriser des opérations denses et diversifiées dans la zone 1 N A et une urbanisation plus aérée dans les secteurs 1 N Ab.

**Le secteur 1 N Aa** en continuité de la Z.A.C. de la Marqueille recevra des équipements majeurs (gendarmerie, parc urbain) et un habitat diversifié. Les dispositions réglementaires répondent aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces des opérations de qualité.

L'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

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

#### ARTICLE 1 N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

##### **1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, de commerce.
- 1.2. Les lotissements à usages d'habitation.
- 1.3. L'extension des constructions existantes aboutissant à un total de surface de plancher hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup>.
- 1.4. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. Toute occupation ou utilisation du sol doit concerner une superficie minimale de 1 hectare et la totalité de chacun des secteurs 1 N Ab. Pour les extensions des constructions existantes, aucune superficie minimale n'est exigée.

##### **2 - Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient conformes à la législations et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2.2. Les constructions à usage artisanal ou commercial, à conditions qu'elles s'inscrivent dans une opération à vocation principale d'habitat et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

## **ARTICLE 1 N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites :**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1 N A 1.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 N A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.5. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis par unité foncière le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

#### **2 - Voirie**

##### **2.1. Pour toutes les voies**

Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- . une plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens,
- . une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique,
- . pour les voies desservant au plus six habitations individuelles, la largeur minimum de plate-forme sera de 8 mètres et la largeur de la chaussée pourra être inférieure à 6 mètres.

##### **2.2 Pour les voies en impasse**

- 2.2.1. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...
- 2.2.2. Si la voie dessert au plus 2 habitations, aucun dispositif n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

### **3 - Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## **ARTICLE 1 N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

#### **2.2. Eaux pluviales**

L'aménageur utilisera pour l'assainissement des eaux pluviales, des techniques dites alternatives (bassin d'orages ou autres ...) limitant le débit rejeté par l'opération.

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

La dimension des bassins de rétention sera fonction des opérations.

### **3 - Réseaux de télécommunication**

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage des containers de déchets ménagers accessible directement depuis la voie, est exigée pour les opérations de plus de quatre logements ou abritant une activité.

### ARTICLE 1 N A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le secteur 1 N Ab, la superficie des nouvelles unités foncières créées dans le cas de lotissement, ne pourra être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1 N A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 1.1. 25 mètres de l'axe de la D. 50E (avenue de la Plaine) et de la D. 64 et D. 64 déviée.
- 1.2. 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacements réservés pour voiries.
- 1.3. 4 mètres de la limite des espaces verts.

**2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1.2. ci-dessus sont possibles** dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire doit définir précisément ces règles d'implantation.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ou d'emplacements réservés pour voiries, excepté les voies évoquées à l'alinéa 1.1. ci-dessus.**

### ARTICLE 1 N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus sont admises :

- 2.1. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
- 2.2. En limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière 3,50 mètres mesurée au faîtage sur une longueur cumulée n'excédant pas 10 mètres sur cette limite séparative. Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes à moins de 3 mètres des limites séparatives, des extensions sont possibles dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.**

**ARTICLE 1 N A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**ARTICLE 1 N A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 33 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE 1 N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- . zone N A : 9 mètres,
- . secteur N Aa : 12 mètres,
- . secteur N Ab : 7 mètres.

Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

**ARTICLE 1 N A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

**1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

- 1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

**2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**3 - Toitures**

- 3.1. Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception de la tuile romane. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

3.2. D'autres types de couverture sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les constructions annexes,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

#### 4 - Clôtures

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des espaces verts, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées :

- . soit d'un grillage,
- . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
- . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

### ARTICLE 1 N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

2 - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

#### 4.1. Constructions à usage d'habitat

4.1.1. Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

4.1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.

4.1.3. Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot.

4.1.4. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il n'est pas exigé de places de stationnement.

#### 4.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### 4.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce et une place de stationnement par poste de travail.

Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

#### 5 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.

#### 6 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### 7 - Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

**8 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1 N A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 1 - Espaces boisés classés

Néant.

#### 2 - Espaces libres et plantations

##### 2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.



### **3 - Espaces libres et espaces verts à créer**

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement d'une même variété,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 N A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est fixé à :

- . 0,40 dans le secteur I N A
- . 0,52 dans le secteur 1 N Aa,
- . 0,25 dans le secteur 1 N Ab.

### **ARTICLE 1 N A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.