

## **Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAI**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Sa mise en oeuvre est possible soit après modification du POS, soit sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pendant la durée du POS.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NAI1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont autorisées:

- Les constructions ou installations classées, nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transports collectifs), dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendu indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension limités des constructions existantes et leurs annexes.

#### **Article NAI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI1 sont interdites.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NAI3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

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 fonds voisins. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

##### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

#### **Article N*Ai*4** – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **I – EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

.

##### **II – ASSAINISSEMENT**

###### **1 – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

###### **3 – Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé Publique)

Le rejet des eaux usées, autre que les eaux domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanale, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur.

##### **III – ELECTRICITE**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique réalisé par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

.

##### **IV – TELEPHONE**

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

#### **Article N*Ai*5** – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## **Article NAI6** – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutefois, si les règles d'implantation mentionnées ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage etc.) un recul de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Ces dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

## **Article NAI7** – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article NAI8** – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus

## **Article NAI9** – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## **Article NAI10** – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 15 m.

Cette hauteur est portée à 10 m pour les secteurs situés dans une bande de 20m d'une zone d'habitat existant ou future.

Pour les bâtiments d'habitation cette hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

### **Article NAI11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou d'un soubassement en maçonnerie.

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles environnantes.

### **Article NAI12 – STATIONNEMENT**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher du bâtiment.

- Constructions à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition.

- Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **Article NAI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article NAI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLS**

Non réglementé

**Article NAI15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLS**

Sans objet