

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- ➔ Zone UC pour la zone NAc (voir pages 41 et 42 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir pages 41 et 42 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir page 64 ci-avant).

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

Le dépassement du C.O.S. maximal défini pour chaque zone n'est pas autorisé, ou sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAy

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE 1NAy

Zone à vocation d'accueil des activités commerciales, en extension sud-ouest de la zone d'activités commerciales existante (lieu-dit « les Vignes Rouges »).

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation unique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis celles mentionnées à l'article 1.2), et dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de paysage.

La situation particulière de cette zone par rapport à la R.N. 5, la soumettant par ailleurs à l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme, ont justifié le parti d'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble (plan n° 1.3), traduisant la recherche :

- d'une qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'une qualité architecturale,
- d'une plus grande sécurité au profit des usagers des voies concernées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article NAy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1-1 SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS FIXÉES AU PARAGRAPHE 2 :**

- Les parcs de stationnement.
- Les activités commerciales.
- Les bureaux, les services, les restaurants et les activités artisanales de services de proximité (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, pressing, coiffure, esthétique, fleuriste, cordonnier, artisanat d'art, etc.).
- Les entrepôts commerciaux.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les parcs d'attraction ouverts au publics ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation préexistantes, ainsi qu'une seule extension de celles-ci, dans la limite de 30 m² de S.H.O.N.

- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage) ;
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ;
 - leur S.H.O.N. ne dépasse pas 25 % de la Surface Hors Œuvre du bâtiment, avec un maximum de 120 m². de S.H.O.N. par unité d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas une hauteur moyenne de 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article NAY 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

1-2- CONDITIONS :

Pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou l'extension modérée de l'existant doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés.
- Il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel ;
- en cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur d'une zone les conditions de son raccordement à la voirie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir d'au moins un de ceux-ci (c'est à dire les emplacements réservés V 20, V 38 ou V 39).

Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement cohérent, portant sur une superficie d'au moins 15 000 m², et approuvé par le Conseil Municipal.

Toutefois, cette condition cesse de s'appliquer dès lors :

- que l'urbanisation de la zone a été engagée dans les conditions définies ci-avant,
- que le ou les ensembles parcellaires résultant de cette urbanisation, et restant à urbaniser, sont assimilables au reliquat foncier de la zone, ou alors, présentent une superficie inférieure à 15 000 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article NAY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, et qui ne figurent pas à l'article NAY 1, sont interdites.

Par ailleurs, conformément aux dispositions applicables aux périmètres protégés de captage d'eau potable (arrêté n° DDA-B/9.83), sont interdits :

- Sur le périmètre rapproché : les industries ou activités artisanales utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), ainsi que les pompes privées de la nappe.
- Sur le périmètre éloigné : les industries polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NAY 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - Dispositions concernant les accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, ils doivent être réalisés à partir de l'un des emplacements réservés ou des accès autorisés, inscrits au schéma d'aménagement de la zone 1NAy.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie ; en tout état de cause, les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 7 m. minimum.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire, dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif, lorsque que le bâti existant ou la topographie empêche tout raccordement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Article NAY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation expresse de l'autorité compétente.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine commerciale et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article NAY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire doit répondre aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article NAY 1.2 ; dès lors, il doit présenter une surface minimale de 5 000 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tenements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de modification des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

Article NAY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE.

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire à l'aplomb de la façade principale ; les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Ne sont pas concernées par cet article les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent :

- soit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit respecter les alignements architecturaux et les angles d'orientation définis au document graphique.

Article NAy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**1 – Généralités :**

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 5 m.

3 – Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m ;
- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes ou sur un mur, eux-mêmes situés en zone 1NAy et édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.

Article NAy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article NAy 9 - EMPRISE AU SOL**1 – Règle générale :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.)* ne doit pas dépasser 0,40.

2 – Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes,
- de modification ou d'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes.
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

* C.E.S. : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction, et la surface totale de la parcelle.

Article NAY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m.

3 – Cas particuliers :

- Des hauteurs supérieures à celles définies ci-dessus pourront être admises dans le cas d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement.

Article NAY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

2 - Implantation et volume :

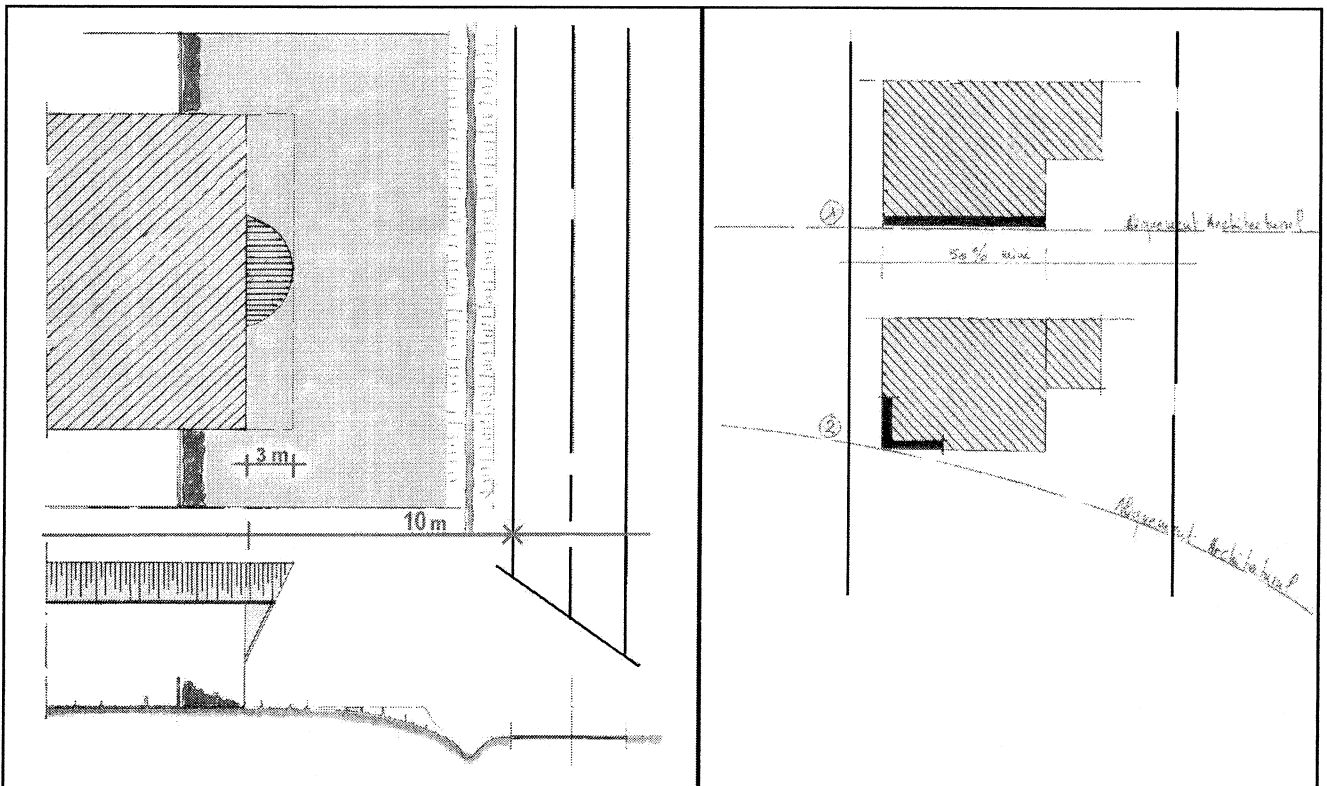
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire à l'aplomb de la façade principale, les éléments secondaires débordant de cette façade et de faible emprise par rapport au bâtiment principal peuvent venir en avancée sur une profondeur maximum de 3 m.

L'implantation des constructions doit respecter l'alignement architectural défini au document graphique dans les conditions suivantes :

- Soit à l'alignement, sur 30% minimum du linéaire de l'alignement concerné,
- Soit par l'implantation d'un ou plusieurs angles de la construction sur l'alignement concerné.

La majeure partie du volume de la construction concernée doit respecter la trame orthogonale d'orientation pour son implantation définie au document graphique.



3 - Aspect des façades :

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leur contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

En tout état de cause :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les matériaux de façade doivent être basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

- L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.
- Les façades des constructions implantées à l'alignement architectural défini au document graphique, donc en bordure des voies, doivent comporter au moins 30 % de surface vitrée.
- Les éléments secondaires débordant de la façade ci-dessus et de faible emprise par rapport au bâtiment principal, et qui peuvent venir en avancée sur une profondeur maximum de 3 m., doivent être majoritairement vitrés.

4 - Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leur contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

En tout état de cause :

- Les constructions indépendantes non accolées, à un seul pan, sont interdites.
- Les toitures doivent être, en structure courbe ; toutefois, les toitures plates ou à faible pente sont autorisées dans une proportion inférieure à 50 % de la surface totale de la toiture.
- Les matériaux de couverture doivent être de teinte gris moyen.
- L'implantation des enseignes en toiture ou au-dessus de l'acrotère sont interdites.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages de teinte verte ou de celle des façades des constructions, sans mur bahut, et doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m. maximum.

En tout état de cause, leur implantation est interdite entre les voies et l'aplomb des façades concernées par l'alignement architectural, ainsi qu'à l'intérieur des espaces réservés aux « plantations à réaliser », tels que précisées à l'article 13 ci-après.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- Des « plantations à réaliser » ont été inscrites au document graphique (entre les façades concernées par l'alignement architectural et la limite de plateforme des voies), conformément à l'article A 123.1 du code de l'urbanisme.

Sont interdites à l'intérieur de ces espaces :

- les clôtures,
 - les panneaux et enseignes publicitaires,
 - toutes constructions, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
-
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou arborées.
 - Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
 - Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions, équipements et installations, autorisés dans la zone.

Article NAy 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article NAY 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**1 – Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour toute autre construction :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux activités, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement, et à l'appui d'une étude justifiant les besoins en stationnement.

3 – Modalités d'application :

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

Article NAY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

1 - Espaces boisés Classés :

Sans objet.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.