

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAC, NAcB et NAx

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent aux dites zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DES ZONES NA indicées concernées

Zones naturelles ou partiellement bâties, à vocation d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme en continuité de l'urbanisation existante, mais qui sont aujourd'hui non ou insuffisamment équipées.

Elles pourront toutefois être ouvertes à l'urbanisation, avec les règles de la zone urbaine correspondante,

- dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés ;
- dans le respect de règles particulières quant aux conditions de leur ouverture à l'urbanisation, et qui sont précisées aux articles 1-2 et 5 du présent règlement.

On distingue les zones suivantes :

- **Zone NAc** à vocation d'extension de l'habitat de faible densité, avec les règles générales de la zone UC (lieu-dit « les Rouges Est »).
- **Zones NAcB1 et NAcB2** à vocation d'extension de l'habitat de moyenne densité (intermédiaire ou groupé), avec les règles générales de la zone UCb.
- **Zone NAx** à vocation d'extension de la zone d'activités industrielles et artisanales, avec les règles générales de la zone UX (« lieux-dits Sainte-Agathe / le Vignoble »).

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS FIXÉES AU PARAGRAPHE 2 :

- **Dans la zone NAc1 :**
les occupations et utilisations du sol admises en zone UC (voir pages 29 et 30 ci-avant).

- **Dans les zones NAcb2 :**
les occupations et utilisations du sol admises en zone UCb.
- **Dans la zone NAx :**
les occupations et utilisations du sol admises en zone UX .

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.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation des zones NAcb1 et NAcb2 devra répondre aux conditions particulières suivantes :

- ➔ **Pour les zones NAcb1 et NAcb1,**
le terrain d'assiette du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un schéma général cohérent portant sur la totalité du tènement foncier de la zone.
- ➔ **Pour les zones NAcb2,**
le terrain d'assiette du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un schéma général cohérent portant sur une superficie d'au moins 5 000 m².

Ces conditions particulières cessent 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 5 000 m² (pour les zones NAcb2) ;
- que la superficie de tout ou partie de ce reliquat (objet de la demande d'autorisation d'urbanisme) est conforme aux dispositions applicables dans la zone urbaine correspondante (article 5, page 33).

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 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque zone, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- ➔ Zone UC pour la zone NAc.
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb.
- ➔ Zone UX pour la zone NAx.

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 pompages privés 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 NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - Dispositions concernant les accès :**

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

- ➔ Zone UC pour la zone NAc.
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb.
- ➔ Zone UX pour la zone NAx.

2 – Dispositions concernant la voirie :

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

- ➔ Zone UC pour la zone NAc.
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb.
- ➔ Zone UX pour la zone NAx.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 : ils devront être conformes aux normes en vigueur et aux usages établis par la commune.

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 industrielle ou 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.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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 et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

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.

6 - Ordures ménagères :

En zones NAc et NAcB, tout lotissement, et toute opération d'habitat collectif ou groupé doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit répondre aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article NA 1-2.

Dès lors, et 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 page 33 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir page 33 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAX (voir page 58 ci-avant).

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

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 page 34 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir page 34 ci-avant).
- Toutefois**, toute construction ou aménagement de stationnement dans la zone NAc2 bordant le lac, devra respecter un recul minimum de 30 m par rapport à celui-ci.
- ➔ Zone UX pour la zone NAX (voir pages 58 et 59 ci-avant).

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 34 et 35 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir pages 34 et 35 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAX (voir page 59 ci-avant).

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

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 page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAX (voir page 59 ci-avant).

Article NA 9 - EMPRISE AU 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 page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir page 60 ci-avant).

Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir page 35 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir page 60 ci-avant).

Article NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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 36 à 39 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir pages 36 à 39 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir pages 61 et 62 ci-avant).

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 39 et 40 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir pages 39 et 40 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir pages 62 et 63 ci-avant).

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

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 40 et 41 ci-avant).
- ➔ Zone UCb pour les zones NAcb (voir pages 40 et 41 ci-avant).
- ➔ Zone UX pour la zone NAx (voir page 64 ci-avant).

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 public ;
 - 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.