

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 20 NA

### CARACTERE DE LA ZONE 20 NA.

La zone 20 NA est une zone d'urbanisation future, de moyenne densité de constructions, destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales, ainsi que des activités commerciales et de services.

Cette future zone économique à l'ambition d'offrir aux entreprises des équipements appropriés dans un site de grande qualité, et de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel et urbain.

Elle est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit Loi Barnier). Aussi, son urbanisation doit répondre aux principes énoncés au rapport de présentation.

Par ailleurs, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la RN39 telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RN39) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

Certains terrains de la zone 20 NA sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses notamment celles liées à la protection de la liaison hertzienne contre les obstacles.

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

#### Article 20 NA 1. : - Occupations et utilisations du sol admises.

##### **Sont admises:**

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles ou artisanales légères, comportant des installations soumises ou non à la législation des installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques ou de nuisances graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, ou de fumées importantes, ou encore d'émergence sonore ne répondant pas à la réglementation actuelle.
- Les constructions ou installations destinées aux activités commerciales ou de services.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les dépôts et installations de stockage liés aux activités implantées, sous réserves d'être non visibles depuis le domaine public et d'être masqués par un écran de verdure.

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- Les constructions ou installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.

#### **Article 20 NA 2: Occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles admises à l'article 20NA 1, et notamment:**

- Les dépôts et décharges de vieille ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

- Les exhaussement et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

#### **SECTION 2 : - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 20NA 3 : Accès et Voiries.**

###### **a) Accès**

L'accès direct depuis la RN 39 est interdite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Cet accès ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

###### **b) Voirie**

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
- assurer la protection des piétons.

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

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques déjà existantes. Elles doivent avoir une plate-forme minimum de 9 mètres de large, comprenant une chaussée d'au moins 6 mètres de large et au minimum un trottoir d'au moins 1,50 mètres de large.

Les voies aboutissant en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées de manière à permettre aux poids lourds et aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

#### Article 20NA 4 : Desserte par les réseaux.

La protection sanitaire des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme NF antipollution.

#### EAU POTABLE :

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

#### DESSERT EN EAU INDUSTRIELLE

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée, si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

#### ASSAINISSEMENT

##### 1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales par infiltration sur site, avec débit de fuite dans le réseau public.

##### 2. Eaux Usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées dans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

##### 3. Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toutes les lignes électriques, téléphoniques, de télédiffusion et de réseaux câblés sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 20NA 5 : Caractéristiques des terrains :**

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

### **Article 20NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des voies, au moins égal :

- à 10 m par rapport à l'alignement de la voie principale réalisée en application de l'article 20NA 3,
- à 5 m par rapport à l'alignement des voies secondaires.

Des dérogations pourront être autorisées par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire si la configuration de la parcelle sur laquelle doit être édifiée la construction est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins :

- 30 m de l'emprise de la RN 31.

### **Article 20NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

#### **I. Implantation par rapport aux limites de zones**

Toutes les constructions ou installations, de quelque nature que ce soit, doivent être implantées en retrait des limites de zones.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 mètres par rapport aux limites des zones 30 NA et NC.

#### **II. Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) des constructions et installations par rapport aux limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$ .

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **Article 20NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée 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.

### **Article 20NA 9 : Emprise au sol.**

Sans objet.

### **Article 20NA 10 : Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur maximale des constructions destinées aux activités admises dans la zone, est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 5 mètres mesurés du sol avant aménagement à l'égout du toit.

### **ARTICLE 20NA 11 : Aspect extérieur et clôtures.**

#### **a) Aspect extérieur**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat et l'harmonie du paysage.

1 - Est interdit notamment l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

2 - Lors de constructions en mitoyenneté, les constructeurs s'attacheront à rechercher une unité de matériaux, de couleur et d'architecture.

Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage. On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais.

On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

3 - Pour les bâtiments mettant en œuvre des bardages, il sera apporté un soin particulier aux choix de la couleur permettant une harmonisation de la construction avec l'environnement.

4 - Lorsqu'ils sont construits avec des matériaux différents de ceux utilisés en façade, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents du bâtiment doivent être traités de manière à avoir une unité d'aspect avec la façade.

5 - Les toitures visibles doivent s'intégrer à la composition générale du bâtiment. Les toitures terrasses et les toitures à faible pente (inférieure à 35°) sont admises sous réserve d'être masquées par un acrotère.

6 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

7 - Les aires de stockage extérieures, ainsi que de dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure.

8 - Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **b) Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

1 - Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie doublées de haies vives.

Ces haies sont composées de végétaux d'essences variées, proposés parmi celles citées en annexes.

2 - La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en front à rue et 2 mètres en limites séparatives.

3 - Une hauteur différente, ainsi que les clôtures pleines pourront être admises pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions implantées sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.

Pour l'édification des clôtures pleines, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...)  
Dans tous les cas, les clôtures pleines sont interdites en limites de zone NC.

#### **Article 20NA 12 : Stationnement.**

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

Pour les constructions destinées à des activités artisanales, industrielles ou commerciales :

il est exigé :

- une place de stationnement pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place de stationnement pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprise de 20 emplois et plus.

Par ailleurs, sur ces mêmes parcelles, des surfaces suffisantes doivent être aménagées afin de permettre le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires, ainsi que leur évolution lors de leur chargement ou déchargement.

#### **Article 20NA 13: Espaces libres et Plantations, Espaces boisés classés.**

##### **I. Espaces boisés classés et Espaces verts protégés.**

###### **Sans Objet.**

##### **II. Obligation de planter.**

On entend par surface libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, de service, à la desserte.

1 - Les surfaces libres sont obligatoirement plantées et traitées en espaces verts comprenant un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

2 - Les marges de recul par rapport aux limites de zones résultant de l'application des articles 20NA 6 et 20NA 7 doivent être plantées sur toute leur profondeur et comprendre une « bande boisée » constituée d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes sur 2 lignes décalées à raison d'un sujet tous les 2 mètres comportant des espèces caducs et persistants.

3 - Les aires de stockage et de dépôt extérieures doivent être masquées par des écrans de verdure.

4 - Les plantations seront composées d'essences variées, choisies, de préférence, parmi les essences proposées en annexe du règlement.

### SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

#### Article 20NA 14: Coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 20NA 3 à 20NA 13.

#### Article 20NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans Objet.