

## CHAPITRE 4 - REGLEMENT DE LA ZONE NA

La zone NA est destinée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle comprend des terrains où les infrastructures de viabilisation doivent être renforcées. L'habitat est appelé à s'y développer de façon organisée, sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble (lotissements, ZAC).

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur NAa qui concerne les terrains des Grèzes-Ouest situés dans le prolongement du centre bourg (entre la rue Pelligrini et la route de Longagne), pour lesquels il n'est pas requis de superficie minimale pour les terrains constructibles (article NA 5),
- un secteur NAE où seules seront autorisées les constructions ou utilisations du sol liées au tourisme, aux loisirs et aux sports ainsi que les espaces collectifs ou d'intérêt général.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels

- L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole et forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés du permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 c du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites) (A).

##### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si le niveau des équipements, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, le permet :

- 2.1. Les lotissements à usage d'habitation (A) et groupes d'habitations à condition que :
  - le projet s'inscrive dans le cadre du schéma d'aménagement établi pour le secteur concerné, si un tel schéma a été établi, et qu'il ne compromette pas l'urbanisation future de la zone,
  - le programme et l'organisation de ces opérations répondent à une cohérence d'ensemble à l'intérieur même des opérations et vis-à-vis des zones voisines,
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux s'ils existent,
  - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités pour la raccorder aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire,
- 2.2. Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont également admises les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif et d'intérêt général,
  - de commerce,
  - de bureaux ou de services,
  - artisanal ou d'entrepôts commerciaux, sous réserves des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

- 2.3. La restauration et l'extension des constructions existantes dans la mesure où les aménagements envisagés ne compromettent pas l'aménagement de la zone ou sa cohérence d'ensemble et si le niveau des équipements le permet
- 2.4. Les installations classées (A) nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe III ci-après,

**Dans le secteur NAE, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aires ou équipements sportifs, de loisirs et de jeux,
- Toutes constructions ou occupations du sol à vocation :
  - sportive, de loisirs, touristique,
  - hôtelière,
  - les parcs d'attractions
  - d'aire de repos,
  - de services,
  - de maison de pays,
  - d'accueil,
  - d'espaces collectifs ou d'intérêt général.

**III - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- 3.1. les constructions isolées à usage d'habitation , c'est-à-dire situées hors d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, à condition qu'elles :
- se situent sur de petites unités foncières, existantes à la date d'approbation du POS et dont la superficie est insuffisante pour réaliser un lotissement ou un groupe d'habitation,
  - soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone, sans compromettre l'urbanisation future des autres terrains.
- 3.2. Les constructions à usage artisanal ou d'entrepôts commerciaux à condition que les activités qui y sont envisagées n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 3.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 3.4. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

## ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article NA 1 et notamment :

- les constructions isolées ne respectant pas les conditions fixées à l'article NA 1 paragraphe III,
- les lotissements à usage d'activités,
- les aires de camping et de caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à des impératifs techniques.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### II - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- plate-forme minimale : 3,50 m,
- hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- rayon intérieur minimal : 11 m.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (en particulier ceux des services publics : ramassage des ordures, lutte contre l'incendie, ...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

#### III - Les accès et la voirie des opérations groupées doivent être conformes au document graphique (annexe 4.4) lorsqu'il est prévu.

Ce document ne fixe cependant que les principes, c'est-à-dire n'impose que :

- la localisation des accès,
- la réalisation des liaisons,
- la nature de la liaison (circulation automobile, voie piétonne),

Des voies supplémentaires peuvent être créées si elles contribuent à un meilleur aménagement.

## ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### II - Assainissement :

#### 1 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### 2 - 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, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

#### 3 - Electricité et téléphone :

Ces réseaux seront de préférence en souterrain.

## ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### 1. En zone NA, sauf dans les secteurs NAa et NAE :

- les constructions isolées (hors lotissement) ne pourront être admises que sur des terrains de 900 m<sup>2</sup> au moins, ayant une façade de 20 m au moins sur une voie ouverte à la circulation publique,
- la moyenne de l'ensemble des lots d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations devra être de 900 m<sup>2</sup> au moins, avec une taille minimale par lot de 700 m<sup>2</sup>.

### 2. Dans les secteurs NAa et NAE, il n'est pas exigé de superficie minimale de terrains constructibles.

## ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 97,
- 12 m de l'axe de la RD 70,
- 8 m de l'axe des autres voies, avec 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de compléter ou de prolonger un alignement de façades existant,
- pour les voies nouvelles, les voies en impasse ou dans le cadre d'opérations de lotissements ou de groupes d'habitations,
- pour les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

## ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions non contiguës à un autre bâtiment doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 m.
2. Les constructions doivent respecter une distance par rapport à la limite du fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 m.
3. La construction en limite est possible lorsque la hauteur maximum au droit de la limite n'excède pas 3,5 m.

## ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons d'ensoleillement.

## ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage) ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée, ni 13 m.

Dans le secteur NAE, cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations qui peuvent nécessiter, de par leur nature, des hauteurs plus élevées.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

### - Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

### - Toitures :

Elles seront de préférence en tuiles pour l'habitat et ses annexes.

Dans un même ensemble d'habitations, ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures fibro-ciment ou bacs acier sont autorisées pour les bâtiments à usage d'activités.

### - Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

### - Annexes :

Les annexes et garages seront de préférence traités accolés au bâtiment principal, et si possible couverts par prolongement des versants de toiture de l'habitat.

### - Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### - pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement,

### - pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

### - pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 25 places de stationnement pour 100 lits.

### - pour les établissements commerciaux :

- a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- b) hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre,
  - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- c) salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

### - pour les établissements d'enseignement :

Etablissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES****1. Espaces boisés classés :**

Néant.

**2. Autres plantations :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés et entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.