

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA

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

La zone NA est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite le respect d'un schéma d'aménagement.

La zone NA comprend les secteurs :

- NAa de Rosetière (chemin de la Glacière), Rosetière (Nord-Est), Borthélo, Mérézelle et Andrestol, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (aménagement à court ou à moyen terme),
- NAb de la Grande Prairie, du Sud de Bordilla, du plateau de Bordilla et de Pénécam, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, et projetés dans un souci de confortation du tissu urbain du Sud de l'agglomération (aménagement à court ou moyen terme),
- NAd du Champ des Moutons, du Pré au Moine, et de La Vigne dont l'aménagement est prévu à long terme,
- NAi de La Vigne et de Mérézelle, destinés aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances pour l'habitat.

Pour les secteurs dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme, des schémas d'aménagement faisant apparaître les dispositions générales d'organisation et de desserte du secteur considéré, indiquant notamment, les accès, les principes des voies principales, les espaces verts à maintenir ou à créer, les cheminements piétons, ..... sont intégrés dans les différents documents du présent P.O.S. (plan de zonage, éléments de règlement, rapport de présentation...).

Les équipements propres nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des intéressés.

L'aménagement d'un secteur NAd prévu à long terme est subordonné à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou à la modification du présent Plan d'Occupation des Sols suivant la procédure réglementaire.

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

### I - Sont admis sous réserve :

**En secteurs NAa et NAb**, sous réserve de respecter le schéma d'aménagement tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes (d'une superficie minimale indiquée à l'article NA5 en secteur NAb) :

- les lotissements à usage d'habitation,
- les groupes d'habitations,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les Associations Foncières Urbaines.

A l'intérieur de ces opérations, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, soit en individuel, soit sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations,
- les constructions à usage hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA 2.

**En secteurs NAI**, et sous réserve de respecter le schéma d'aménagement, tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes :

- les constructions et lotissements à usage d'activités,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels ou artisanaux,
- les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article NA2.

### En tous secteurs NA :

- la création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 9 du titre I) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'extension ou la transformation des constructions existantes y compris celles abritant des activités à nuisances sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification de dépendances, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers visés à l'article NA1 sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :****En secteurs NAa et NAb,**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- le stationnement de caravanes isolées, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

**En secteur NAI,**

- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

Hors agglomération, aucun accès individuel direct n'est admis le long d'itinéraires importants : routes départementales n° 30 et 190, ainsi que sur les pistes cyclables, sentier piétons dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **II - Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques, et de sécurité le permettent.

## **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les zones NA doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier, il devra être réalisé, à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### **b) 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 éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### III - Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux électriques ou téléphoniques devra se faire en souterrain, à l'intérieur du terrain concerné.

Les coffrets électriques seront intégrés aux clôtures ou aux constructions.

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### En secteurs NAa et NAb,

chaque lot défini pour la construction d'une habitation individuelle ne pourra avoir une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

### En secteur NAb,

la superficie des opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement doit être au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>. Lorsqu'à la suite d'opérations successives les conditions ci-dessus ne peuvent plus être remplies ou lorsque les terrains sont délimités par des voies publiques existantes, les terrains du secteur considéré pourront néanmoins faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, sous réserve de rester cohérent avec les opérations précédentes et avec le schéma d'aménagement.

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

— Les constructions nouvelles devront respecter la marge de recul minimale indiquée sur les documents graphiques.

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées à au moins 5,00 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation avec un retrait moindre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

— Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, la construction avec un retrait moindre peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre esthétique et pour respecter la tradition.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

— Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

## ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage est fixée à 7,25 m.

Toutefois, **en secteur NAb**, cette hauteur peut être augmentée de 1 m pour les constructions à usage commercial ou artisanal (soit 8,25 m), ainsi que pour les constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation en ordre continu, dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, qui pourront atteindre une hauteur supérieure de 3 m à celle fixée ci-dessus (soit 10,25 m) sur un maximum de 50 % de la longueur du bâtiment afin de rompre la monotonie de ses lignes.

— Un seul niveau habitable est admis au-dessus de l'égout de toiture.

— Les combles doivent respecter un gabarit compris entre 40° et 45° avec l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées...).

Toutefois, ce gabarit pourra être de 45° à 50° **en secteurs NAb** dans le cas de constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation en ordre continu dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, et exclusivement dans les parties où la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 4,50 m.

— **En secteur NAi**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m au faîtage pour les bâtiments de grande dimension (cf. annexe 2).

— La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NA1 de la section I peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet de l'annexe n° 2.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

### **1 - LES VOLUMES**

seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire, pouvant comporter deux volumes secondaires, adossés en appentis.

### **2 - LES FACADES ET PIGNONS**

seront traités avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

**Les façades** auront des proportions telles, que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture ( $L \geq 2,5 \times h \text{ égout}$ ), sans que cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire puisse être supérieure à 12.00 m et qu'un décrochement ne vienne la rompre au dessus de 20.00 m.

**Les ouvertures** seront plus hautes que larges (H comprise entre 1.3 à 1.5 x l).

La largeur des baies ne devra pas excéder 1.60 m, à l'exception des portes de garage ou de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

Toutefois, l'une des baies de l'habitation pourra avoir une largeur de 2.40 m maximum, lorsqu'elle est située en façade du volume secondaire en appentis.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur largeur.

Les linteaux seront rectilignes et horizontaux ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures des baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables.

**Les pignons** seront généralement aveugles ; toutefois, des ouvertures de faibles dimensions, au nombre de trois au plus, peuvent être tolérées. Deux petites ouvertures seront admises au maximum en rez de chaussée et seulement une au maximum à l'étage.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou "mat pignon", et sera prolongé au dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 0.25 et 0.30 m.

Les pignons en retour sont interdits.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder une largeur maximale de 7.50 m (non compris pignon de l'appentis).

**Les matériaux et traitements extérieurs** des façades et pignons seront en enduit traditionnel ; les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique. Les enduits teintés dans la masse, à base de chaux sont recommandés.

**Les couleurs** des façades et pignons, des encadrements bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

### **3 - LES TOITURES**

seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40° et 45° ; toutefois, en **secteur NAb** dans le cas de constructions à usage d'habitation présentant une façade égale au moins à 30 mètres, cet angle pourra être de 45° à 50° exclusivement dans les parties où la hauteur de l'égout de toiture est supérieure à 4,50 m.

La pente des toitures en appentis et des annexes pourra être moindre, sans être inférieure à 25°.

**Le matériau de couverture** mis en oeuvre sera l'ardoise de schiste.

La pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillie du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

**Les cheminées** devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.70 m en largeur et plus de 1.00 m de longueur.

Les souches auront leur parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale. Aucun élément saillant, tels que tuyaux, mitrons, dalles en béton, n'est admis sur les souches.

**Les ouvrages d'éclairage des combles** seront constitués exclusivement de :

- lucarnes, de dimensions n'excédant pas 0.80 m de largeur x 1.15 m de hauteur (des ouvrants), de plus, il est souhaitable de limiter leur nombre à une ou deux sur un même rampant de toit et d'éviter toute symétrie. Ces lucarnes n'interrompent en aucun cas la corniche, sauf dans le cas particulier de lucarnes rampantes engagées au 2/3 dans le mur de long pan.
- châssis encastrés installés dans le plan de couverture, en nombre limité et de dimensions harmonisées.

Les lucarnes et châssis occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés d'au moins 1.50 m entre ouvertures.

**Les corniches** supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 0.15 m.

#### **4 - LES ESCALIERS EXTÉRIEURS, APPENTIS, BÂTIMENTS ANNEXES**

**Les escaliers extérieurs** des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie, à l'identique des façades, avec ou sans un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20 m.

**Les perrons et les balcons** sont interdits.

**Les rampes d'escalier** en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

**Les appentis** pourront être adossés aux façades ou aux pignons et devront obligatoirement comporter des joues latérales en maçonnerie.

Un seul appentis sera adossé par façade.

La longueur des appentis ne devra pas excéder 40 % de celle de la façade principale. En façade « secondaire », il pourra être de la même longueur que la façade.

**Les vérandas** vitrées sur la totalité de leur parois verticales sont prohibées.

**Les bâtiments annexes** (garages, remises, etc...) seront accolés aux bâtiments principaux, composés avec ceux-ci et traités avec les mêmes matériaux sauf cas d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la topographie ou aux constructions voisines.

Dans ce cas, exceptionnellement, ils pourront être implantés en limite séparative.

**Les abris de jardin** pourront être implantés en limite séparative, seront en bois et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire. Leur emprise au sol ne pourra excéder 12 m<sup>2</sup> et la hauteur au faîtage sera limitée à 2.50 m.



## 5 - LES CLÔTURES

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison :

- a) murs, sans couronnement en béton, sans lisse, ni grille, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île, d'une hauteur maximale de 0.80 m.
- b) haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, troène, tamaris, éléagnus, oléaria à l'exclusion, de thuyas ou cupressus.
- c) grillages simples à maille carrée, tendus sur piquets métalliques ou en bois, d'une hauteur totale n'excédant pas 1.50 m au-dessus du sol.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents ou en bois, ne sont pas admises.

## ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

— Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes...) représentant en **secteurs NAa et NAb** 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser.

— Dans **les secteurs NAa et NAb**, la partie non construite de la parcelle (ou des parcelles issues de la division) devra être plantée au minimum sur 1/10<sup>ème</sup> de la surface totale de la parcelle (*il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composés en majorité de feuillus placés au vent dominant*).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par 100 m<sup>2</sup>.

— En **secteur NAi**, les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit, sauf incompatibilité réglementaire.

Dans les secteurs NAa et NAb, la partie non construite de la parcelle (ou des parcelles issues de la division) devra être plantée...

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

- en secteur NAa : 30 %,
- en secteur NAb : 35 %,
- en secteur NAI, le COS n'est pas limité.

Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité.

**ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Sans objet.