

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **CHAPITRE I: ZONE NA**

##### **Caractère de la zone**

Les zones NA sont des zones d'urbanisation future destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitat, d'équipements publics ou collectifs, et d'activités liées à l'habitat.

Elles comprennent les sous-secteurs 1NA, 1NAi, **NAd**, NAI.

##### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**1- Sont admises les occupations et les utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions de l'article NA1-2 et de l'article NA 2 ci-après:**

**1.1.** Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtellerie et de restauration
- de services et de bureaux complémentaires de l'habitat (profession libérale, ..)
- de commerces et d'artisanat
- de stationnement
- d'équipement collectif ou public

**1.2.** Les constructions annexes à l'habitat : garage, abris de jardin,

**1.3.** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**1.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public.

**1.5.** Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2. Toutefois, ne sont admises les occupations et les utilisations du sol ci-dessus que si elles respectent les conditions ci-après:**

- 2.1-** Dans les sous-secteurs **NAi** et **1NAi**: respect de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur **SA2**.
- 2.2-** Dans le sous-secteur **NAi**: respect de l'application des dispositions du P.E.B. annexé.
- 2.3-** Les constructions mentionnées au paragraphe 1.1. ci-dessus, sous réserve du respect d'un schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone ou partie de zone concernée.
- 2.4.** Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>, ou le solde de la zone, et permettent au minimum la réalisation de 5 constructions à usage principal d'habitation, à l'exception du solde de la zone.
- 2.5.** Dans les sous-secteurs 1NA et 1NAi : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera autorisée que lorsque la collectivité publique aura réalisé le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.  
Toutefois sont admises, l'adaptation, la réfection, la reconstitution, ou l'agrandissement mesurés des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que la construction de dépendances dans la limite globale de 30% de SHOB existante dans le sous-secteur 1NA et dans limite globale fixée par le règlement du PPR dans le sous-secteur 1NA i .
- 2.6.** Dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RN 113 (bord de chaussée) et 250 m de part et d'autre de la voie ferrée BORDEAUX-TOULOUSE, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesure les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR. les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR. es d'isolement acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article NA1.

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

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1.Accès :**

**1.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit, directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé le cas échéant, sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**1.3** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

**2.Voeries:** Les voies internes des lotissements et groupes d'habitations devront permettre une liaison "inter-lotissements".

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

#### **2.1- Caractéristiques :**

- . 8 mètres d'emprise minimum et 4,50 mètres minimum de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 10 mètres d'emprise minimum et 5 mètres minimum de chaussée pour les voies à double sens.

#### **2.2- Voies en impasse :**

- . 8 mètres d'emprise minimum pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.
- . 10 mètres d'emprise minimum lorsque le nombre d'habitations est supérieur .
- . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds des services publics puissent tourner.
- .La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 100 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

**2.3.** D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.

#### **2.4. Pistes cyclables et cheminements piétons**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

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

### **1.Eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2.Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2.1.Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

#### **2.2.Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'évacuation est obligatoire.

### **3.Autres réseaux**

La création, l'extension et les renforcements des autres réseaux (téléphone, électricité, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain .

## **ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1- Dans le sous-secteur NAd, la superficie minimale de toute unité foncière est de 1000 m<sup>2</sup> , ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

2- Pour les autres sous- secteurs et la zone: non réglementé.

## **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION**

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques et des voies existantes ou à créer :

- à 5 m au minimum par rapport à l'emprise des voies .
- à 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RN 113
- à 20 m au minimum par rapport à la limite du domaine public du canal latéral à la Garonne
- à 15 m au minimum par rapport à la limite du domaine public SNCF

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises si l'aspect général de la voie l'exige. Pour les projets d'ensemble comportant au moins 10 constructions , ces dernières pourront être édifiées en limite des emprises des voies sous réserve que le parti architectural le justifie et après que la commission municipale ait formulé son avis après consultation éventuelle du C.A.U.E.

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

1- Dans le sous-secteur NAd, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, les constructions seront implantées à 4 minimum des limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NA10 est inférieure à 2,50.

Dans le sous-secteur NA d, les constructions seront implantées à 15 m minimum par rapport à la limite communale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NA10 est inférieure à 2,50m.

2- Pour les autres sous- secteurs et la zone, les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cependant dans les sous-secteurs en limite de zones d'activités (UY ou Nay), les constructions seront implantées à 15 mètres minimum de ces limites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NA10, est inférieure à 2,50m.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NA10, est inférieure à 2,50m.

## **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

1.1. Dans la zone NA, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

1.2. Dans le sous-secteur NA d, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

**1.3.** Dans les sous-secteurs NAI, 1NAI, l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée par le PPR.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**1.1.** Dans la zone NA et le sous-secteur NAd, la hauteur maximale des constructions mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions, est limitée à 7mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

**1.2.** Dans les sous-secteurs NAI et 1NAI , la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère. Pour les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs, cette hauteur est portée à 12m.

**1.3.** Dans le sous-secteur 1NA, la hauteur maximale des constructions mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions, est limitée à 9mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère. Pour les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs, cette hauteur est portée à 12m.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Conditions générales**

Pourront être interdites, les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seront de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2- Façades**

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

### **3 - Toitures :**

Non réglementé.

### **4 - Clôtures**

**4.1.** Dans les sous-secteurs NAI et 1NAI, les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

**4.2.** Dans la zone NA et les sous-secteurs 1NA et NAd les clôtures, si elles existent, doivent dans tous les cas respecter la hauteur maximale fixée par le code Civil. Le long

des voies en façade, les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.

**4.3.** Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

**4.4.** A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain ( hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

## **5- Polychromie**

Les couleurs des matériaux et enduits utilisés en façade devront être choisies parmi celles retenues par la commune ( nuancier à la disposition du public).

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

## **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par les activités situées dans les constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

**Les normes minimales de stationnement exigées par fonction sont les suivantes :**

### **1. Habitations:**

Deux places par logement sur l'unité foncière, dont l'une hors clôture.

En ce qui concerne les logements sociaux, la règle applicable sera la règle minimale fixée par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour les logements collectifs:

- une place minimum par logement dont la surface est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> SHON,
- deux places minimum par logement dont la surface est supérieure à 50 m<sup>2</sup> SHON.

### **2. Bureaux et services:**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **3. Commerces:**

une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

### **4. Equipements hôteliers et de restauration:**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, plus une place par poste de travail.

**5. Etablissements d'artisanat:**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Etablissements scolaires:**

Une place par poste de travail.

**ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces boisés classés :**

Non réglementé.

**2 - Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

**3 - Espaces libres - Plantations :**

Dans les sous-secteurs NA d, 50 % au moins de la surface de l'unité foncière sera plantée et engazonnée.

Les voies seront plantées à raison de 10 arbres minimums par hectomètre.

Les variétés de végétaux seront recommandées par les services techniques de la ville.

**4 - Plantations sur les aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour six emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété. Dans le cas de construction sur dalle, les arbres seront plantés en bordure. Les variétés de végétaux seront recommandées par les services techniques de la ville.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles NA3 à NA13 du présent règlement.

**ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

