

CHAPITRE IV: ZONE NAyi

Caractère de la zone

La zone NAyi est d'urbanisation future destinée à recevoir des activités économiques: commerciale, artisanale, d'hôtellerie, de restauration, de bureaux et de services.
Cette zone est soumise aux dispositions du PPR. Elle comprend le sous-secteur NAyi1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAyi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions du PPR et des articles NAyi -1.2 et NAyi-2 :

- 1.1. Les constructions à usage :
 - de commerces, de services et de bureaux,
 - d'hôtellerie, de restauration,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif ou public, de commerces
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts commerciaux.
- 1.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.3. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.4. Les lotissements et les ensembles groupés de construction à usage d'activités.
- 1.5. Les installations classées .

2 - Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et la sauvegarde de l'environnement.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 2.3. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les constructions annexes à l'habitat (garage, abris de jardins,)dans la limite fixée par le PPR.
- 2.4. Dans la zone NAyi: respect de l'application des dispositions du règlement PPR, secteur SU2.
- 2.5. Dans le sous secteur NAyi1: : respect de l'application des dispositions du règlement PPR, secteur SA2.

ARTICLE NAYi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NAYi .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAYi 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.Voiries :

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

2.1- Caractéristiques :

. 9 mètres d'emprise minimum et 6 mètres de chaussée minimum.

2.2- Voies en impasse :

. 9 mètres d'emprise minimum et 6 mètres de chaussée minimum.

. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

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 NAYi 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. Exceptionnellement, en l'absence de système d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement autonome pourra être autorisé, s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des réglementations en vigueur. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude de sol à la parcelle sera effectuée afin de vérifier la possibilité de réaliser un tel assainissement (filière + rejet). En ce cas, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une surface minimale de 2000 m².

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux industrielles, est subordonnée à un pré-traitement.

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 N^oyi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N^oyi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques et des voies existantes ou à créer sauf indications contraires portées au plan à :

- 5 m au moins en retrait de l'emprise des voies
- 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RN 113,
- 15 m au minimum par rapport à l'axe de la RD 17, de l'avenue d'Aquitaine, de la VC n°121 Allée de Riols, de la RD 305 et de la VC 5.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises si l'aspect général de la voie l'exige ou en fonction de la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE NAYi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative sauf sur les parcelles situées en limite de zone d'habitat.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, 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 inférieures à 5 mètres.

Les constructions situées sur des parcelles en limite de zone d'habitat devront être édifiées de sorte que 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 inférieures à 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment à usage d'activité devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres à moins qu'elles soient édifiées en limite séparative.

PLU modifié le 17 12 2003

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

Pour les constructions non contiguës, la distance minimum séparant deux constructions, sera de 5 mètres.

ARTICLE NAYi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée par le règlement du PPR.

ARTICLE NAYi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminée, conduits de ventilation, etc...)

ARTICLE NAYi 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

Si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

5- Polychromie

Non réglementé.

ARTICLE NAYi 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 de stationnement par construction sur l'unité foncière.

2. Bureaux et services:

Une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces:

Une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Etablissements industriels et artisanaux:

Une place de stationnement par poste de travail.

5. Equipements hôteliers et de restauration:

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, plus une place par poste de travail.

ARTICLE NAYi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Non réglementé.

3 - Espaces libres - Plantations :

Au droit des limites avec les zones d'habitation un rideau d'arbres doit être planté
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 quatre 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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAYi 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 NAYi3 à NAYi13 du présent règlement.

ARTICLE NAYi 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé