

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES NA.UL

1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone NA.UL est destinée à recevoir des établissements commerciaux, hôteliers, para hôteliers et restauration. Elle comprend un secteur NA.ULa où les hôtels sont interdits.

Article NA.UL.1 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Sont admis :

Les constructions nouvelles à usage d'activités hôtelières, excepté dans le secteur NA.ULa, para-hôtelières, restauration y compris leurs annexes, les équipements collectifs, les locaux de commerce, de bureaux et d'activités, des emplacements de stationnement de véhicules, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

Sont admis sous conditions spéciales :

1. les locaux à usage de commerce devront former un ensemble homogène avec la construction principale (qui sera à usage d'activités hôtelières, para-hôtelières, restauration), et ne pourront pas avoir de façade sur la RD 113 et la RD 45.
2. les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et seront destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de moins de 1,5 t C.V.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommode et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2. Les habitations directement liées aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE NA.U1.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. les constructions à usage d'habitation, hormis celles liées à l'activité.
2. les terrains de caravanes.
3. les terrains de camping.
4. les dépôts de véhicules.
5. les affouillements et exhaussements des sols.
6. l'exploitation de carrières.
7. les bâtiments destinés à abriter les entreprises dont l'activité principale est le stockage, le magasinage et les entrepôts

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA.U1.3 - Accès et voirie

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois elles doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NA.01.4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

Electricité - Téléphone :

Les raccordements aux lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE NA.01.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE NA.01.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être réalisées à 15 m au moins en recul de l'alignement de la Départementale n° 113, sauf dispositions contraires portées au plan de zonage.

Les constructions devront être réalisées à 10 m au moins en recul de l'alignement du rond-point à aménager au carrefour de la Départementale n° 113 avec l'Avenue Pasteur, sauf dispositions contraires portées au plan de zonage.

Les constructions devront être réalisées à 5 m au moins en recul de l'alignement de l'Avenue Pasteur, sauf dispositions contraires portées au

plan de zonage.

ARTICLE NA.UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière :

- que la largeur des marges d'isolement ne pourra être inférieure à 6 m.
- ou être implantées directement sur la limite séparative, lorsque l'activité le permet.

ARTICLE NA.UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

ARTICLE NA.UL.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE NA.UL.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 16 m au faitage à l'exclusion des cheminées et autres ouvrages de superstructure nécessaire à la construction dans la zone NA.UL.

Dans le secteur NA.ULa la hauteur ne pourra excéder 15 m à l'exclusion des cheminées et autres ouvrages de superstructure nécessaire à la construction.

ARTICLE NA.UL.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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,

ARTICLE NA.UL.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dispositions générales concernant le stationnement des véhicules :

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont ci-après définies :

- Restaurant, commerces, services :
1 place pour 20 m² de S.H.O.N.
- Hôtel :
1 place pour 1 chambre.
- Bureaux :
60 % de la surface de plancher hors oeuvre.

Le cas échéant, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans le cas d'un parc de stationnement commun à plusieurs opérations, les places de stationnement pourront être rassemblées. Dans ce cas, un foisonnement de 20 % pourra être admis.

ARTICLE RA.U1.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'autorisation de coupe et d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichage seront jointes à la demande de permis de construire ou de lotissement en précisant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires excédera 2000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les espaces situés entre les constructions et l'alignement sur les voies seront paysagés.

III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA.UL.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'Occupation du Sol de la zone NA.UL est fixé à 1.
Le coefficient d'Occupation du Sol du secteur NA.ULa est fixé à 0,50.

ARTICLE NA.UL.15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du COS fixé à l'article NA.UL.14 est autorisé dans les limites des règles imposées par les articles NA.UL.1 à NA.UL.13 dans la limite de 5 % du COS initialement prévu.

Le dépassement de COS est autorisé dans les conditions définies par l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 et R 332.14 du même Code.