

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES N_{Axc}

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE N_{Axc}

La zone N_{Axc} est une zone d'urbanisation future actuellement non-équipée destinée à l'accueil d'activités économiques et notamment commerciales, de restauration et d'hôtellerie, de bureaux et de services. Le secteur concerné doit faire l'objet d'un plan d'ensemble portant sur la totalité de la zone, les viabilités étant prises en charge par l'aménageur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N_{Axc1} - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Tout type d'opération d'aménagement faisant l'objet d'un plan d'ensemble sur la totalité de la zone, soit :

- les commerces à condition que la surface de vente n'y excède pas 300 m²,
- les hôtels et restaurants,
- les bureaux et services,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles accolées ou non des constructions énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants : "dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités".
- les logements de gardiennage (1 logement par établissement) sous réserve que les locaux correspondants soient intégrés au volume

principal, présentant une image architecturale cohérente et que la SHON du logement ne dépasse pas 80 m².

ARTICLE NAxc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, non autorisées à l'article NAxc 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAxc3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries seront définies dans le plan d'ensemble.

ARTICLE NAxc4 - DESSERTE ET RESEAUX

Les viabilités des opérations projetées seront prises en charge par les aménageurs.

Toute construction devra obligatoirement être raccordée aux viabilités définies dans le plan d'ensemble.

ARTICLE NAxc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain seront définies lors de l'élaboration du plan d'ensemble.

ARTICLE NAxc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le

présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

6.2 - Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement, liées aux voies à grande circulation et autoroutes.

ARTICLE NAsc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1 m 20 ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

7.2 - Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines et être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du ou des bâtiments.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la sablière ou 3,50m dans le cas d'une toiture terrasse. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE NAsc8 - IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront définies dans le plan d'ensemble.

ARTICLE NAXc9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0.50.

ARTICLE NAXc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m. Toutefois, cette hauteur maximale pourra être portée à 25 m pour des installations techniques indispensables, nécessitant des ouvrages supérieurs à 12 m. Cette dérogation sera accordée à titre exceptionnel par la Commune.

ARTICLE NAXc11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions existantes ou à reconstruire, doit être en harmonie avec les constructions environnantes ou le caractère architectural traditionnel du secteur.

ARTICLE NAXc12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement, hors des emprises publiques et des voies, affectés à une construction, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies:

* pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

* pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON.

* pour les constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par tranche de 50 m² minimum de SHON, avec une au minimum par établissement ; de plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

- * pour les salles de spectacles et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.
- * Pour les autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnement sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

NB : Tout commencement d'une tranche, donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

En cas d'impossibilités techniques, d'urbanisme ou d'architecture reconnues de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m (distance calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation) : par l'aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes, ou bien par l'acquisition de places dans une propriété dont le nombre de places existantes est supérieur au nombre exigé en appliquant le présent règlement.

En cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE NAXc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et l'importance de l'opération projetée.

Les surfaces, non bâties et non aménagées, de circulation ou en aires de services et de stationnement, sont obligatoirement aménagées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAxc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

ARTICLE NAxc15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.