

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée où la construction d'ensembles d'habitations peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle comprend deux secteurs :

- *Le secteur I NAb, à Respide, destiné à accueillir des constructions à vocations particulières (maison de repos médicalisées, bâtiments d'enseignement, centre de réadaptation d'adultes handicapés, ...).*
- *Le secteur I NAc, à Broustey - Jeanne de Devant, qui complète la zone UE voisine, avec un règlement analogue.*
- *Le secteur I NAY, réservé à l'implantation d'activités économiques (Dumès et la Châtaigneraie) nécessitant une surface importante.*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, à l'exception de ceux visés par arrêté préfectoral en date du 13 Juillet 1978.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Dans la zone I NA proprement dite :

1. Les groupes d'habitations, les lotissements à usage d'habitation ou les constructions à usage d'habitation collective;

Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services;

A condition que :

- L'opération porte sur 5 logements au moins, ou intéresse un terrain d'une superficie minimum de 4000 m² pour toute opération autre que la seule construction d'habitations, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.
- Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics, et notamment l'assainissement.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2. L'aménagement, la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants.

3. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

B. Dans le secteur I NAb :

4. Les constructions à usage de maisons de repos médicalisées, bâtiments d'enseignement, centre de réadaptation d'adultes handicapés, à condition que :

- ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics, et notamment l'assainissement;
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

5. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des établissements.

C. Dans le secteur I NAc :

6. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation, à condition que :

- L'opération porte au moins sur 5 Logements dans le secteur I NAc, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.
- Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics, et notamment l'assainissement.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

7. Les constructions à usage de services ou d'artisanat compatibles avec la vie du quartier.

8. L'aménagement, la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants.

D. Dans le secteur I NAy :

9. Les lotissements à usage d'activité.
10. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et les services qui leur sont liés, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque celles-ci ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage de la zone.
11. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements.
12. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités (à l'exception des casses d'automobiles).
13. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m et de plus de 2 m de dénivelé répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
14. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD 224 et de la RD 932.

E. Dans l'ensemble de la zone :

15. Lorsque les constructions à usage d'habitation évoquées aux alinéas précédents sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
16. Les règles de taille minimale d'opération fixées à l'alinéa 1 ci-dessus ne sont pas applicables lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans une zone ne permet plus d'atteindre ces seuils.
17. Les aires de stationnement de véhicules particuliers ouvertes au public.
18. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).
19. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.O.S.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article I NA 1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article I NA 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Le long des routes départementales, le nombre des accès peut être limité et leur localisation imposée dans l'intérêt de la sécurité.

Tout accès automobile individuel direct est interdit sur les R.D. 932 et 932 E 2.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Une largeur de plate-forme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de deux logements au plus.

Dans le secteur I NAy, ces largeurs sont portées respectivement à 11 et 7 mètres. Elles peuvent être réduites dans le cas de fonctionnement en sens unique.

Les voies primaires de desserte des lotissements ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens.

De la même manière, lorsqu'un projet ne concerne qu'une partie de la zone, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuelles opérations mitoyennes.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

Dans la zone I NA proprement dite, les voies primaires des opérations groupées doivent être traitées et aménagées comme une rue urbaine, comportant notamment trottoirs et plantations d'alignement.

Dans le secteur I NAc, le tracé des voies de desserte devra respecter les points de passage portés au plan de zonage :

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout au moins, de réaliser la partie Génie Civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Aucune division en vue de la construction ne doit avoir pour effet de créer des lots en propriété ou en jouissance de superficie inférieure à 800 m² dans le **secteur I NAc**.

2. Ces dispositions ne sont pas applicables à l'intérieur des groupes d'habitations ni aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.).

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans la zone I NA proprement dite, ainsi que dans les secteurs I NAb et I NAc, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 932 E 2.
- b) 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales 10, 11, 125, 125 E et 932.
- c) 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Par rapport aux voies internes à créer dans une opération d'ensemble, sous réserve que le plan-masse fixe strictement l'implantation des constructions et présente un intérêt de composition.

La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

3. Dans le secteur I NAy, toute construction ou installation, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 50 mètres par rapport l'axe de l'autoroute et des bretelles d'accès.
- b) 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales 8, 11, 125 E3 et 932.
- c) 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- d) 5 mètres par rapport au domaine ferroviaire.

4. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs : 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et cours d'eau.

5. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

A. Dans la zone I NA proprement dite :

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, toute construction de **hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 mètres** peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de toute limite séparative touchant une voie doit être au moins égale à 3 mètres.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, ou pour les constructions de hauteur supérieure à 6 mètres, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de toute limite séparative (touchant une voie ou de fond de parcelle) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S. lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) A l'extérieur de la bande de 20 mètres, pour la construction de bâtiments jouxtant une limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite.
Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

B. Dans les secteurs I NAb et I NAc :

3. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (ordre discontinu).

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour la construction de bâtiments annexes jouxtant une limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite.
Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la

nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

C. Dans le secteur I NAy :

5. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (ordre discontinu).

6. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère), et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- 40 % dans la zone I NA proprement dite
- 30 % dans le secteur I NAb,
- 25 % dans le secteur I NAc,
- 60 % dans le secteur I NAy.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

2. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder :

a) Dans la zone I NA proprement dite :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation individuelle de type traditionnel,
- 9 mètres pour les autres constructions.

- b) Dans le secteur I NAb : 9 mètres.
- c) Dans le secteur I NAc : 6 mètres.
- d) Dans le secteur I NAY : 15 mètres

3. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- c) Dans le secteur I NAY, pour certaines superstructures indispensables au bon fonctionnement de l'activité, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE I NA ET LES SECTEURS I NAb et I NAc

a) Toitures

Les couvertures traditionnelles, et notamment celles des bâtiments à usage d'habitations, doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire, de teintes claires mélangées. Un système mixte utilisant ces tuiles comme matériau de recouvrement est admis.

Ces toitures doivent être en général à deux pentes, n'excédant pas 40 %.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les terrasses accessibles sont admises, lorsqu'elles s'insèrent correctement dans le paysage urbain environnant, pourvu que les garde-corps ne soient pas constitués de matériaux entièrement translucides.

b) Murs

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

c) Clôtures

Seuls sont autorisés en façade :

- les murs hauts permettant d'assurer la continuité du bâti, réalisés avec le même soin que la façade,
- les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut,
- les treillages métalliques doublés d'une haie vive,
- les murs en moellons d'une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,30 mètres.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE SECTEUR I NAY

a) Matériaux et couleurs

Le bâtiment principal sera revêtu de bardage de couleurs vert, gris ou sable.

La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné etc...), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

Un soubassement de nature différente pourra être autorisé.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal (tel que : pavillon d'entrée, logement de fonction ou de gardiennage, annexes techniques, etc...) seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

b) Couvertures

La toiture du bâtiment principal ne sera pas visible. Les parements extérieurs cacheront la totalité des pignons ainsi que les égouts de toiture.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

 - 2 places de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation collective :

 - 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

 - Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

 - 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :

 - 1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette pour les bureaux.

- Pour les hôtels et restaurants :

 - 1 place de stationnement pour 2 chambres.

 - 1 place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

S'y ajoutent, dans le **secteur I NAy**, les surfaces de manutention, de garage du matériel et de stationnement des poids lourds, à réserver hors voirie en fonction des besoins.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans l'ensemble de la zone :

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- b) Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, et notamment les marges de recul par rapport à l'autoroute et à la R.D. 932 E 2, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

2. Dans la zone I NA proprement dite et dans les secteurs I NAb et I NAc :

- a) Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Pour toute opération de construction comportant une voirie interne desservant plusieurs logements, il doit être réalisé un traitement paysagé de cette voirie comportant, notamment pour les voies primaires, la plantation d'arbres de haute tige. Le type de traitement paysagé est fonction de l'environnement plus ou moins urbain du projet.
- c) Pour toute opération de construction de 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², et comportant une voirie interne, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés et d'un seul tenant. Les espaces paysagés annexes de la voirie évoqués à l'alinéa précédent sont compris dans ces 10 %.

3. Dans le secteur I NAb :

Les déboisements sont limités aux besoins d'implantation des voiries, des constructions et de leurs annexes. Des plantations complémentaires ou de remplacement peuvent être exigées en fonction de l'état initial du terrain.

4. Dans le secteur I NAY :

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique

Les zones de service et les dépôts éventuels ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les aires de stationnement de véhicules particuliers d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Les limites parcellaires, fond et mitoyenneté, y compris avec l'autoroute, seront doublées de haies persistantes d'une hauteur minimum de 1,5 m et maximum de 2 m. Le plan de masse du permis de construire indiquera clairement les dispositions prises pour respecter cette prescription.

Le plan de zonage prévoit un certain nombre d'Espaces Boisés Classés à créer. Ceux-ci devront être plantés d'arbres haute tige à raison d'un arbre pour 25 m à 35 m.

Dans le secteur Nay, les plantations, le long des voies existantes ou à créer, devront être implantées de l'autre côté du fossé existant ou à créer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- **0,40** dans la zone I NA proprement dite,
- **0,25** dans le secteur I NAb,
- **0,25** dans le secteur I NAc,

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans le **secteur I NAy**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

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

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre, au maximum à surface hors œuvre nette identique selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, repris par l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, une possibilité de dépassement du C.O.S. est admise, dans la limite de 20 %, pour la construction de logements sociaux.

