

TITRE 3
relatif aux dispositions applicables
aux zones naturelles

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NA** est une zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée.

Elle comprend les secteurs :

- **NAa** urbanisables immédiatement et qui sont réservés aux constructions à usage d'habitation, commerces, services, équipements de quartiers

Dans ce secteur les opérations d'aménagement et de construction seront compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Une partie de la zone NAa est située dans la ZAC du Val Varinot.

- **NAe** qui ne peuvent être urbanisés qu'à l'occasion :
 - soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols
 - soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté
- **NAx** qui ne peut être urbanisé que sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 – Rappels :

1.1.1 – L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration

1.1.2 – Les installations et travaux divers non énumérés à l'article NA 2 sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

1.1.3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

1.1.3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la totalité de la zone

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

1.2.1 - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.2.2 – En secteur N_{Ax} :

Sont admises les constructions et installations suivantes à usage :

- de bureaux ou de services
- d'équipements collectifs
- d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
- d'activités industrielles, artisanales
- les reconstructions à l'identique après sinistre dès lors que la construction a été régulièrement édifiée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics

1.3 – TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

1.3.1 – En secteur N_{Aa} :

Les lotissements, les groupes de constructions à usage d'habitat, de service ou de commerce à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à autorisation, si elles sont strictement indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

1.3.2 – En secteur N_{Ax} :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves de respecter les conditions suivantes :

1.3.2.1 - Les installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants

1.3.2.2 - Les commerces sous réserve qu'ils soient liés à une activité de production, de services ou de maintenance sur place

1.3.2.3 - Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 100 m² de la Surface Hors Oeuvre Nette autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux

1.3.4 - Si le terrain est situé dans une zone de nuisances engendrées par le bruit des transports terrestres en application de la loi n°92.1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral n°3244 du 16 novembre 1998, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve de la réalisation d'une isolation acoustique contre les bruits des transports terrestres.

ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 – Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2 - Sont interdites :

2.2.1 – Secteur NAa :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

2.2.2 – Secteur NAe :

Les constructions de toute nature, autres que celles prévues à l'article NA1 – paragraphe 1.2.1 sont interdites.

2.2.3 – Secteur NAx :

1 – les abris de fortune (tels que notamment les structures légères, les abris de jardins...)

2 – les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition

3 – les zones de stockage en façade et les zones de stockage non couvertes.

4 – le stationnement isolé de caravanes

5 – les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

6 - les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 – paragraphes 1.2.2 et 1.3.3 sont interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 – En secteur N_{Ax} :

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article NA 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès direct au réseau routier national sera strictement interdit.

3.1.2 – Dans le reste de la zone :

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera réduit au minimum, compte tenu de l'importance ou de la destination des opérations ou des constructions.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas créer de gêne à la circulation publique. Ils permettront de satisfaire les règles minimales de desserte notamment pour les services de la sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

3.2 – VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les voies privées ou impasses publiques ou privées doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres de tous les véhicules dans des conditions normales notamment pour les services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies répondent aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article NA 1 du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT - EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article NA 1 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Le système d'évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la commune de Chaumont.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Eaux usées et vannes :

Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

4.3 – EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

4.3.1 – En secteur NAX :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement suivant les prescriptions des services compétents et dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

4.3.2 – Dans le reste de la zone

Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.

4.4 - EAUX PLUVIALES

4.4.1 – En secteur NAX :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes devront être évacuées dans la parcelle correspondante par infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes devront se rejeter obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public. Elles devront faire l'objet d'un pré traitement avant rejet, ce pré traitement ayant reçu l'accord des services compétents.

Le raccordement au réseau public des eaux de ruissellement se fera après la mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

4.4.2 – Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un épandage souterrain et d'un puits filtrant.

4.5 – En secteur NAx :

AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, Télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

Un plan masse indiquant le tracé de tous ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront accordés devra être joint à la demande de permis de construire.

4.6 – Dans la ZAC du Val Varinot :

Les divers branchements seront souterrains.

ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur NAx :

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2 – Secteurs NAa :

Les constructions seront implantées en respectant les prescriptions suivantes :

- soit à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Dans la ZAC du Val Varinot, les constructions seront implantées en respectant un retrait d'une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

6.3 – En secteur NAX :

Les constructions seront implantées en observant un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les constructions indispensables au service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à leur exploitation.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, la façade principale des bâtiments devra être parallèle, perpendiculaire par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.

Dans le cas de voies courbes, la façade des bâtiments devra être parallèle à la courbe de la voie.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraîneraient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 67 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

ARTICLE NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur NAX

Toute construction sera implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit en observant par rapport à la limite séparative un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de cette limite qui en est le plus proche et le plus bas soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 – En secteur NAx :

Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les constructions indispensables au service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à leur exploitation.

ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 – En secteur NAx :

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance pourra être augmentée si les conditions de sécurité l'exigent.

8.2 – Dans le reste de la zone :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction implantée sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points sans être inférieure à :

- 6 mètres entre façades comportant des baies éclairant des pièces principales ou de travail,
- 4 mètres dans les autres cas.

ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – En secteur NAx :

L'emprise au sol, correspondant à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte et de dégagement internes à la parcelle, des aires de stationnement, ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Pas de prescription pour le reste de la zone.

ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur NAx :

La hauteur totale telle que définie au glossaire est fixée au maximum à :

- 11 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle isolée ou en bande,
- 15 mètres pour l'habitat collectif,
- 5 mètres pour les constructions annexes,
- 12 mètres pour les autres constructions.

10.2 – Pas de prescription en secteur NAx.

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur NAx :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'imitation d'architectures étrangères à la région est interdite.

Les constructions respecteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- les volumes et proportions d'immeubles,
- la morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- la coloration des façades.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou ardoises ou matériaux d'aspect similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire), qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Dans la ZAC du Val Varinot :

Il est fait obligation aux parcelles situées le long de la voie SNCF Paris-Bâle de réaliser une clôture de 1,80 mètres de hauteur fixée sur poteaux métalliques scellés dans des dés de béton.

11.2 – En secteur NAx :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du Pôle d'Activités de « LA CROIX COQUILLON » ou des lieux avoisinants.

1 – Règles de construction

Conception

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions, une apparence de simplicité devra être recherchée
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,

- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,
afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

2 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article NA 4 – paragraphe 4.4.1.

3 – Clôtures

Le long de la voirie publique : Rappel

Les clôtures en limite du domaine public seront réalisées par l'aménageur de la Zone d'Aménagement Concertée afin de conserver une unité d'ensemble sur le site de la Croix Coquillon.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain

Entre les parcelles :

Les clôtures devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

4 - Zones de dépôts couvertes

Les zones de dépôts seront obligatoirement couvertes. Elles ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les règles de stationnement :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

12.2 – Le nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction de l'usage des constructions à réaliser est indiqué ci-après :

* Constructions à usage d'habitation

2 places par logement

* Autres constructions

Le nombre d'emplacements à réaliser en fonction des différents types de constructions est défini à l'annexe 2 du présent règlement.

12.3 – En secteur N Ax :

Stationnement des véhicules légers :

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement de véhicules légers seront calculées en fonction des différents types de construction définis à l'annexe 2 du présent règlement, en appliquant la norme la moins contraignante :

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires :

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-24 du code de l'urbanisme.

13.1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur N Ax :

Le cadre végétal existant sera conservé et étoffé par :

- la protection, la conservation et le remplacement, les cas échéant, de toutes les plantations existantes ;
- des plantations sur au moins 40 % de la superficie libre de toute construction pour les opérations à usage d'habitation, ce minimum étant ramené à 10 % pour les autres constructions.
- l'aménagement paysager des aires de stationnement comportant :
 - * pour chacune d'elle une surface plantée égale à au moins 10 % de la superficie affectée à la circulation et au stationnement de véhicules,
 - * un arbre à haute tige par tranche de 100 m².

Il est fait obligation dans la ZAC du Val Varinot pour les parcelles situées le long de la voie SNCF Paris-Bâle de réaliser un espace planté sur une profondeur de 5 mètres tel que figuré sur le Plan d'Aménagement de Zone.

Un plan des dispositions projetées pour l'aménagement paysager sera joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

13.2 – En secteur NAX :

ESPACES LIBRES

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. La proportion minimale à conserver en espaces verts est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles NA 6 – paragraphe 6.3 - et NA 7 - paragraphe 7.2 - devront faire l'objet d'une attention particulière.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense

PLANTATIONS

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m² de surface minéralisée.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en dalles gazon devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 80 m² de surface de stationnement.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone est fixé comme suit :

Secteur NAa :

- 0,50 pour les constructions individuelles isolées,
- 0,60 pour les constructions groupées,
- 0,80 pour les collectifs et autres constructions.

Le C.O.S. indiqué ci-dessus n'est pas applicable aux constructions édifiées par l'Etat, la Région, le Département ou la Commune, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet (abrogé par Décret 2001-260 du 27 mars 2001 pris en application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).