



Révision Simplifiée du Plan d'Occupation des Sols

**Zone NAEa
(Extension du Centre Emile Pico)**



3. Règlement

sdp.conseils

Novembre 2009

**Révision Simplifiée du POS
Prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Octobre 2008
Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Novembre 2009**

Sommaire

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	3
Article NAE. 1 – Occupations et utilisations du sol Interdites	3
Article NAE.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	3
Section II – Conditions de l'occupation du sol	4
Article NAE.3 - Accès et voirie	4
Article NAE.4 – Desserte par les réseaux.....	4
Article NAE.5 – Caractéristiques des terrains	4
Article NAE.6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.....	5
Article NAE.7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	5
Article NAE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	5
Article NAE.9 – Emprise au sol.....	5
Article NAE.10 – Hauteur	5
Article NAE. 11 – Aspect extérieur.....	5
Article NAE.12 – Stationnement	6
Article NAE.13 – Espaces libres et plantations.....	6
SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol	6
Article NAE.14 – Coefficient d'occupation du sol	6
Article NAE.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol	6

CHAPITRE III

Zone NAE

- Zone D'urbanisation Future à usage d'activité Comportant le secteur NAEa

Caractère de la zone :

La zone NAE est une zone à vocation principale d'activité. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne s'effectue qu'à l'occasion de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction dans les cas énumérés à l'article NAE.2.

La zone comprend un sous-secteur NAEa destiné à la création d'enseignement et de locaux à usages d'habitation associés.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAE.1 – Occupations et utilisations du sol Interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAE.2 sont interdites.

Article NAE.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction conformes à la vocation de la zone.
- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, de service, de commerce, de bureaux et d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et des services autorisés.
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne des opérations autorisées, 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.
- les décharges contrôlées.
- l'extension mesurée des constructions existantes.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- de plus, les opérations et constructions à usage d'habitation autorisées, situées dans les zones d'analyse acoustique déterminées à l'article 5 du Titre I du présent règlement doivent respecter les

Commune de Mallemort

dispositions formulées par l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 (modifié le 23 Février 1983)
relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur,

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article NAE.3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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 est interdit.

Article NAE.4 – Desserte par les réseaux

Eau. Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable sauf au lieu dit LES FUMADES.

Assainissement

Eaux usées. Toute occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article NAE.:2 doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un réseau autonome correspondant aux caractéristiques de l'opération.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux. Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

Article NAE.5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article NAE.6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 in.

Canaux et cours d'eau

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 10 m de l'axe de Craponne
- 8 m à (compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Article NAE.7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 inférieure à 5 m. Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen-ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations déménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Article NAE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article NAE.9 – Emprise au sol

Les emprises au sol des constructions ne doivent pas excéder 50 % de la superficie de l'ilot de propriété

Article NAE.10 – Hauteur

La hauteur en tout point des constructions mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ne pourra excéder 12 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article NAE. 11 – Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Commune de Mallemort

Article NAE.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors de la voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des œuvre nette est celle donnée par l'article R. 112. 2 du code de l'urbanisme.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R.112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé

- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 100 M2 de SHON et 1 place par 50 M2 de SHON supplémentaires

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Article NAE.13 – Espaces libres et plantations

Les constructions voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implant de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NAE.14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article NAE.15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.