

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

La zone 1 NA est une zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble s'intégrant dans un schéma d'aménagement de la totalité de la zone considérée, et sous réserve que le lotisseur réalise les équipements nécessaires.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et agricoles ;
- les installations classées ;
- les terrains aménagés de camping caravanage et le stationnement isolé des caravanes ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés à l'article 1 NA 2.

ARTICLE 1NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

◆ Peuvent être autorisés :

- les constructions et lotissements qui ne sont pas visés à l'article 1NA 1, y compris les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services non nuisantes et liées à la vie quotidienne, sous réserve que :
 - ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone considérée ;
 - le constructeur ou lotisseur participe à la réalisation des équipements nécessaires induits par l'opération ;

Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, peuvent être autorisés :

- les constructions publiques à caractère scolaire ou socio-sportif ;
- les aires de jeux, de sports ou de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'assainissement ou la défense incendie et à l'urbanisation de la zone ;
- l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes ;
- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, y compris leur extension mesurée.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1NA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.
- ◆ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de l'opération et de celle du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
- ◆ Des aménagements pour raison de sécurité (visibilité, manoeuvre de véhicules lourds) peuvent être imposés.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

3.2 - Voirie

- ◆ Les caractéristiques de la voirie doivent être proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation du sol et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et collecte des ordures ménagères.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

4.2 – Assainissement vanne

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement vanne doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;

Le rejet des eaux vannes résiduelles des activités autorisées dans la zone peut être autorisé dans le réseau public ou en milieu naturel, mais doit alors être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 – Assainissement pluvial

- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel.
- ◆ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à sa régulation restent à la charge exclusive du constructeur ou lotisseur.

4.4 – Réseaux E.D.F. et P.T.T.

- ◆ Les réseaux E.D.F. et P.T.T. desservant toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

ARTICLE 1NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ◆ Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m², et la moyenne des lots de l'opération au moins égale à 800 m².
- ◆ Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, ni pour les constructions publiques visées à l'article 1NA-2.

ARTICLE 1NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Toute construction doit observer un recul d'au moins 10 m par rapport à l'axe des voies.

- ◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux et n'aggravent pas les problèmes de circulation et de sécurité.

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ Toute construction doit être édifée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 3 m.
- ◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 1NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

- ◆ L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble, ou 3,5 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Prescriptions générales

- ◆ Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter, par leur situation, leur architecture et leur aspect extérieur, le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- ◆ Les annexes des constructions seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux (murs et toiture).

11.2 – Prescriptions particulières aux habitations

A l'exclusion des projets affirmant un parti de création et d'innovation architecturale et des constructions annexes, toutes les autres constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles minimales suivantes :

◆ Toitures :

- les toitures terrasses et monopentes sont interdites, sauf pour les petits agrandissements couverts en appentis, dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante, ou bien s'ils sont adossés à un mur de clôture sans dépasser la hauteur de ce mur.
- les pentes des pans principaux doivent être égales ou supérieures à 40°.
- les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons, sauf en cas d'implantation en limite séparative.
- les couvertures doivent être de teinte ardoise ou tuile vieillie ; l'emploi de tous matériaux ondulés ou brillants est interdit.

◆ Façades :

- les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou non revêtus d'enduit, sont interdits.
- le blanc et les couleurs criardes sont interdits.
- sur terrain plat, le niveau bas rez-de-chaussée n'excédera pas 0,60 m du niveau du terrain naturel et devra être traité pareillement au reste des façades.
- sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie par leur type et leur conception.

11.3 – Clôtures

- les clôtures végétales doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être à dominante végétale d'essences locales.
- les clôtures pleines, en plaques de ciment, sont interdites.
- les soubassements éventuels n'excéderont pas 0,80 m s'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie ou s'ils sont doublés d'une haie vive.

ARTICLE 1NA 12 : STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- ◆ Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément plantés ou en jardins familiaux, et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- ◆ Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales.
- ◆ Les plantations existantes, et en particulier les alignements d'arbres de haut jet, doivent être sauvegardés et entretenus. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.