

ZONE 1 NAa

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation principale d'habitat réservée à une urbanisation à court terme sous forme d'opérations groupées ou de lotissements. Y sont autorisées les activités qui correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

ARTICLE 1NAa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou logements.

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes

- L'extension et la transformation d'établissements existants lorsque les travaux envisagées ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

- Les reconstructions à condition que la construction ne dépasse pas 250 m² de surface hors œuvre nette totale. Toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la SHON initiale était supérieure à 250 m² la construction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et sous réserve du caractère d'habitabilité de la construction.

- Les équipements d'infrastructures et de superstructure,

- Les clôtures,

- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.

ARTICLE 1NAa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Toute construction ou installation quelle en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article 1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Une voie « douce » (réservée aux piétons et aux cycles) sera aménagée entre la zone 1NAa1 et la rue de la Brasserie.

ARTICLE 1NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toute la zone à l'exception du secteur 1 NAa1 :

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie moyenne de 600 m² par lot.

Cette règle ne s'applique ni en cas de reconstruction après sinistre ni aux constructions liées aux réseaux de distribution.

Dans le secteur 1 NAa1 :

Au moins 20% des terrains doivent avoir une superficie maximale de 400m².

ARTICLE 1NAa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Pour l'application de cet article, il est fait opposition à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. En conséquence, les règles s'appliquent à chacun des lots à l'intérieur de l'opération d'aménagement.

La façade avant des constructions principales (façade en vis-à-vis de l'accès carrossable qui dessert la parcelle vers la voie ouverte à la circulation générale) doit être édifiée à une distance comprise entre 5 m et 20 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou à créer. Les autres façades doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises dans le cas d'extension ou de reconstruction de constructions existantes ou si elles sont justifiées par des impératifs architecturaux, ou imposées par la configuration de la parcelle.

ARTICLE 1NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'application de cet article, il est fait opposition à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. En conséquence, les règles s'appliquent à chacun des lots à l'intérieur de l'opération d'aménagement.

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou privée.

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

- Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front à rue, doit toujours être ménagée 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 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieur à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE 1NAa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, y compris celle de tous les bâtiments annexes, est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1NAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitations seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables ou d'un rez-de-chaussée avec un étage (R + un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE 1NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à 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.

Les clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,5 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 60 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

d) autres dispositions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE 1NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 1NAa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements et opérations groupées de plus d'un hectare de superficie, 300m² de la superficie du terrain seront traités en espace commun aménagé situés hors des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes qui ne longent pas la voie doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé par une haie d'essence régionale à l'exception de l'accès modes « doux » prévu entre la zone 1NAa1 et la rue de la brasserie.

**SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1NAa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet