

ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'urbanisation future. Elle est peu équipée, mais appelée, par sa position dans l'enveloppe agglomérée, à accueillir de nouvelles constructions dans le cadre d'une urbanisation organisée. Celles-ci doivent respecter les orientations d'aménagement qui sont définies.

Elle s'inscrit dans la continuité urbaine de la zone UB.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les conditions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

II - A CONDITION DE RESPECTER LES DISPOSITIONS PREVUES PAR LE SCHEMA D'ORIENTATION, NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage :

- . d'habitation et leurs annexes,
 - . hôtelier et restauration,
 - . d'équipement collectif, d'intérêt général,
 - . d'équipement d'infrastructure,
 - . de commerce,
 - . d'artisanat,
 - . de bureaux,
 - . de service,
 - . d'installations classées, (leurs créations, leurs extensions et leurs aménagements) utiles à la vie des habitants de la zone. Elles seront soumises à la réglementation en vigueur propre à ces établissements et ne devront pas porter atteinte à la tranquillité de la zone.
 - . de dépendances de la vie urbaine

Les constructions ci-dessus ne sont admises que dans le cadre d'opérations de lotissements ou de groupes d'habitations. Toutefois, le détachement en 1 ou 2 lots pour des constructions isolées peut être autorisé dans la mesure où les orientations d'aménagement sont respectées.

Dans les deux cas (lotissements ou isolée) l'opération devra comporter une réflexion portant sur la totalité de l'unité foncière et s'inscrire dans un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

- Les lotissements ou les groupes d'habitation.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

- Les constructions à vocation sanitaire et sociale.

- Les installations et travaux divers ci-après :
 - . parcs de loisirs
 - . aires de stationnement

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les constructions, installations et opérations admises au § II devront s'inscrire dans le schéma d'aménagement de la zone

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article NA1 sont interdites et notamment :

- Les constructions et opérations ne respectant pas les dispositions prévues par le schéma d'orientation,

- Les lotissements à usage d'activités.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les dépôts de véhicules,

- Les campings et stationnement de caravanes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès direct est interdit sur la voie express et les bretelles de raccordement.

2 - VOIRIE

Elle doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- * plate-forme minimale : 3,50 m,
- * hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- * rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dimensions minimales ci-après pourront être exigées :

- * largeur de chaussée : 5,50 m
- * largeur de plate-forme : 10 m

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (A).

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

ARTICLE NA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public.
- * Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, cette distance pourra être réduite en fonction de contraintes dues à :

- * la topographie des lieux,
- * la configuration des terrains,
- * l'intégration architecturale ou paysagère.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitations.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

(A) - ANNEXE DOCUMENTAIRE

LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Au-delà de cette bande de 20 m la construction en limite est possible :

- * lorsque le bâtiment s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine,
- * pour les bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 m à l'égout du toit.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans les lotissements ou groupe d'habitations.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4 m pourra être imposée, notamment pour des raisons d'ensoleillement. Les constructions seront disposées de façon à préserver le maximum d'ensoleillement pour les façades des immeubles d'habitation percées de baies.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes avec un maximum :

- * pour les constructions individuelles : 7 m ou R + 1.
- * pour les immeubles collectifs : 10 m ou R + 2.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne du bâtiment.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Clôtures : elles seront simples et en harmonie avec l'aspect des façades. Dans un même groupe d'habitation ou dans un lotissement, elles devront présenter un ensemble harmonieux.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ; à cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

La norme à appliquer est la suivante :

- Habitation : 2 aires par logement,
- Lotissements : une ou plusieurs aires communes correspondant à ½ place par logement.
- Bureau et commerce : 1 aire pour 40 m² de SHON,
- Hôtel-Restaurant : 1 aire par chambre,
1 aire par 10 m² de salle de restaurant,
- Salle de spectacle et réunion : A définir suivant capacité d'accueil
(avec un minimum d'une aire pour 5 places de capacité d'accueil),
- Etablissement d'enseignement :
 - 1er degré 1 aire par salle de classe,
 - 2e degré 2 aires par salle de classe,
- Hôpital - Clinique : 1 aire pour 2 lits,

Pour les activités ou équipements non mentionnées, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à

condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du code de l'urbanisme (A).

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES/PLANTATIONS/ESPACES BOISES

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

Lotissements et groupes d'habitation :

- * Les espaces libres communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- * Leur superficie sera adaptée à l'importance et à la composition de l'opération et en fonction de la situation des espaces libres communs prévus par le schéma d'aménagement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES

D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES
SOLS**

Sans objet.