

CHAPITRE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble à usage d'habitation individuelle et/ou groupée.
Elle se compose de deux secteurs opérationnels II NAa et II NAb.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement :

L'urbanisation d'un secteur est autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

- la zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général précisant les conditions d'urbanisation
- l'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions qui sont fixées par la collectivité publique
- l'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles conformes au plan de masse

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation
- les constructions à usage d'habitation
- les établissements et activités de toute nature à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement

Sont admis(es) sans être soumis(es) aux conditions préalables d'aménagement d'ensemble :

- les équipements publics ou d'intérêt général
- les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- la démolition de bâtiments et clôtures
- les clôtures
- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique en cas de sinistre
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie et de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies au document graphique « Isolation acoustique contre les bruits des infrastructures terrestres », toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.

- Risque d'alluvions compressibles : toutes mesures devront être prises pour la réalisation d'études de sol préalablement aux travaux d'urbanisation. Toute opération d'aménagement sur remblai ou sur cuvelage étanche est susceptible d'engendrer une remontée de nappe dans ces alluvions en amont des travaux. Ces perturbations répétées le long de la vallée peuvent conduire à des risques d'inondation aggravés en cas de forte pluie.
- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des aéroports. Certaines préconisations pourront être prises. Le bruit aérien est un bruit « enveloppant ». Il existe un certain nombre de moyen pour s'en préserver fenêtres fermées.
- L'affaiblissement du bruit dans une cloison varie avec la fréquence du son : il est plus important pour les sons aigus que pour les sons graves.
- La protection d'un logement est d'autant mieux assurée que ses structures sont constituées d'éléments lourds, comme le béton, avec des ouvertures d'autant plus petites que l'on est en zone bruyante.
- Les fenêtres peuvent comporter des glaces épaisses ou mieux des doubles vitrages avec châssis scellés étanches à l'air.

ARTICLE II NA 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article II NA 1.

Et en particulier :

- la construction d'habitations neuves à usage collectif excédant deux logements
- l'aménagement de bâtiments existants pour un usage collectif portant à plus de deux le nombre total de logements
- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les garages non liés à l'habitation, qu'ils soient collectifs, accolés ou individuels, édifiés sur la même unité foncière

Sont en outre interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions préalables d'aménagement définies à l'article 1 aussi longtemps que ces conditions ne seront pas satisfaites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie

ARTICLE II NA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordées au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant des eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - Autres réseaux

a) Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

b) Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

ARTICLE II NA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sous réserve de l'application des conditions préalables d'aménagement prévues à la section I,

Un terrain pour être constructible doit correspondre à une tranche opérationnelle prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone.
Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de **350 m²**.

Règles applicables aux groupes de constructions

Lorsque le permis de construire s'accompagne d'une division de terrain, les lots créés, qu'ils soient en propriété ou en jouissance, doivent avoir une superficie minimum de **200 m²**.

En cas de construction de plusieurs maisons individuelles ne s'accompagnant pas d'une division parcellaire, la superficie minimum du terrain devra être au moins égale à **200 m²** par bâtiment.

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux terrains destinés à la reconstruction d'un immeuble sinistré.

ARTICLE II NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les opérations de type « groupes de constructions » pourra être acceptée une implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul inférieur à **4 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages enterrés: garages, rampes d'accès, caves etc ... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE II NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existants sur les parcelles voisines.

Dans une bande d'implantation de 25 m à partir de l'alignement des voies existantes ou nouvellement créées

1 - Terrain dont la largeur est inférieure ou égale à 20 m

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. Par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

2 - Terrain dont la largeur est supérieure à 20 m

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives, avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Au-delà de la bande d'implantation de 25 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvellement créées

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessous.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **6 m**.

Cas particuliers :

Les annexes, dans la limite de **25 m²** de S.H.O.B. (Surface hors œuvre brute) existante + projetée, et dont la hauteur totale ne dépasse pas **2,60 m**, pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Pour l'application de cette exception :

On entend par **annexes**, les bâtiments dépendant d'une construction existante plus importante, et qui ne sont pas destinés à l'usage d'habitation.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins

ARTICLE II NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **4 m**.
Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

ARTICLE II NA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE II NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m**.

Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale est portée à **9 m** sous réserve que la moyenne de celle-ci n'excède pas **7 m**.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE II NA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnement et être compatibles avec le site et les paysages.

A l'alignement des voies publiques ou privées, seuls les modèles de clôtures suivants sont autorisés :

- grillage vert de **1,60 m** de hauteur doublé d'une haie végétale
- muret de **0,60 m** de hauteur avec couronnement, éventuellement surmonté d'un grillage (couleur verte- hauteur hors tout **1,60 m**) et doublé d'une haie végétale
- mur bahut de **0,60 m** de hauteur avec couronnement, surmonté d'un barreaudage de **1 m** de hauteur, métallique (grille verticale, couleur noir, blanc ou vert) ou en bois (lames verticales espacées de 3 cm maximum, couleur bois naturel, blanc ou vert)
- mur de **1,60 m** de hauteur avec couronnement sur une longueur de trois mètres maximum. Celui-ci accueillera les coffrets techniques et boîtes aux lettres si ces équipements ne sont pas intégrés aux constructions

En limite séparative latérale, les clôtures pourront être constituées d'un mur plein de **2 m** de hauteur maximum en tenant compte de la hauteur du terrain naturel.

Les murets ou murs seront revêtus d'un enduit identique à celui des constructions.

ARTICLE II NA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE II NA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

En l'absence d'un plan d'aménagement général, **le C.O.S est nul.**

Lorsqu'un plan d'aménagement général est établi :

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0, 40.**

Cas Particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la SHON existante du bâtiment détruit
- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

ARTICLE II NA 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S n'est autorisé, sauf cas particuliers à l'article 14.