

T I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NACARACTERE DE LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme, dans le cadre d'une ZAC ou d'une procédure de modification du POS.

Une partie de la zone NA est soumise aux risques d'inondations du rû d'ORGEVAL.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.ARTICLE NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les travaux d'aménagement des bâtiments existants ainsi que leur extension mesurés.
2. La reconstruction à l'identique des constructions antérieurement occupées sans augmentation de leur surface de plancher hors oeuvre nette en cas de sinistre ou pour cause de vétusté.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

1. Les bâtiments reconstruits après sinistre, le seront dans les limites des surfaces de planchers hors oeuvre nette détruites.
2. A l'intérieur du périmètre délimitant la zone soumise aux risques d'inondations du rû d'ORGEVAL, les constructions et installations de toute nature, permanente ou non, les plantations, dépôts affouillements, forages et exhaussements des sols, pourront être interdits ou soumis à des conditions spéciales. (article R 123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NA - 2 - Occupations ou Utilisations des sols interdites.

Dans la zone NA sont notamment interdits :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers,
- les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA-3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE NA-4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE NA-5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE NA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.

Sans objet.

ARTICLE NA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sans objet.

ARTICLE NA-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NA-9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE NA-10 - Hauteur des constructions.

Sans objet.

ARTICLE NA-11 - Aspect extérieur.

Sans objet.

ARTICLE NA-12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE NA-13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA-14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

ARTICLE NA-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.NA

CARACTERE DE LA ZONE 1.NA

Il s'agit d'une zone d'habitat à moyenne densité urbanisable sous condition, destinée à recevoir une opération concertée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1.NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

- I - Rappels
 - 1 . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
 - 2 . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - 3 . Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
 - 4 . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation y compris leurs annexes, les équipements collectifs, les locaux de commerce et d'artisanat, les emplacements de stationnement de véhicules, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.
 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.
- III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1 . Toute opération de construction doit porter obligatoirement sur la totalité de la zone 1.NA dans le cadre d'un schéma d'aménagement couvrant la zone 1.NA ainsi que la zone 2.NA limitrophe ce schéma comportera la réalisation de parkings publics. Les équipements nécessaires à l'opération sont à la charge de l'aménageur. Les terrains nécessaires aux équipements publics doivent faire l'objet d'une cession gratuite.
 - 2 . Les constructions à usage de commerce et d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage d'habitation.
 - 3 . Les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et seront destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de moins de 1,5 T, C.V.
 - 4 . Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 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.

ARTICLE L.NA - 2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements et installations à usage d'industrie ou d'entrepôts.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les carrières.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE L.NA-3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de conformer aux règles minimales de desserte, à la défense contre l'incendie, protection civile, branchements, etc...

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE 1.NA-4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, et respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptés à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

III - AUTRES RESEAUX.

Les raccordements aux lignes électriques ou téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE 1.NA-5 - Caractéristiques des terrains.

Dans le cas d'opération groupée, ou de lotissement, l'assiette de l'opération comportera 300 m² par logement. L'assiette se répartira entre surface privative et surface collective. 30 % au moins de l'assiette sera destinée à la surface collective. Il n'y aura pas de surface minimale pour les parcelles privatives. La surface collective devra comprendre, en sus des espaces de circulation, des espaces de jeux, de détente et des plantations.

ARTICLE 1.NA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.

Aucune construction ne pourra être réalisée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de recul par rapport aux rues et places de desserte des îlots d'habitation.

ARTICLE 1.NA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail).

ARTICLE 1.NA-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine) ou pièces de travail sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

ARTICLE 1.NA-9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de l'assiette de l'opération.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1.NA-10 - Hauteur des constructions.

Les constructions sont limitées à 3 + combles avec un maximum de 9 m au faitage par rapport au sol naturel.

Le plancher du rez de chaussée ne peut être surélevé de plus de 40 cm par rapport au sol naturel.

ARTICLE 1.NA-11 - Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de démolir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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 paysagères.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe au présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur les voies publiques ou privées devront être constituées de grillage entouré dans une haie végétale avec ou sans mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum.

ARTICLE 1.NA-12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, ou transformation de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Une place de stationnement par 4 logements devra être aménagée sur l'espace collectif pour les visiteurs.

Equipements collectifs ;

Le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 15 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 1.NA-13 - Espaces libres et plantations.

Obligation de planter :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.NA-14 - Coefficient d'occupation du sol.

Pour toute construction, le COS est limité à 0,25 pour l'habitat + 0,15 pour les activités.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de planchers hors-œuvre nettes détruites.

ARTICLE 1.NA-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 4.NA.14 est autorisé dans les limites des règles imposées par les articles 4.NA.1 à 4.NA.13. Le dépassement correspondant est assorti au versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332.1 et R.332.14 du même Code.