

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa, NAb

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans ces zones à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAa 1 - NAb 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1 - Les constructions et les lotissements à usage d'habitation d'une superficie minimale de 5 000 m² dans la zone NAa, et les lotissements à usage d'habitation de 6 000 m² dans la zone NAb, ou dont la superficie sera la totalité du secteur considéré.

2 - Si la superficie des terrains résiduels ne permet pas d'atteindre le seuil défini ci-dessus, les constructions et les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone et d'en assurer la complète utilisation.

3 - Les constructions à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus et de respecter la superficie minimale visée ci-dessus.

- 4 - L'extension des bâtiments existants sans changement de destination.
- 5 - Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).
- 6 - Les annexes aux bâtiments existants limités à 25 m².
- 7 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 8 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 9 - Les clôtures.
- 10 - Les démolitions.
- 11 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAa 2 - NAb 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAa 3 - NAb 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur NAa, deux accès sont autorisés sur la VC n° 1. La voirie interne à l'opération devra être raccordée à la VC n° 6.

Dans le secteur NAb, un seul accès est autorisé sur la VC n° 3.

Article NAa 4 - NAb 4 - Desserte par les réseaux

I -Eau

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

II- Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III.- Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

Article NAa 5 - NAb 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale de chaque lot pour la zone NAb sera fixée à 1 000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Article NAa 6 - NAb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAa 7 - NAb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cas des constructions sur limites :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, sa hauteur maximale ne peut excéder 3,50 m sur une distance horizontale de 4 m à partir de ladite limite.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NAa 8 - NAb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NAa 9 - NAb 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NAa 10 - NAb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NAa 11 - NAb 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment :

→ Implantation des constructions

Elle devra tenir compte des orientations de façades et des faitages. En cas de pente de terrain, les faitages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente.

Les constructions seront implantées en fonction du modelé du terrain naturel en limitant les affouillements ou exhaussements du sol au strict nécessaire aux abords de la construction.

Les différents niveaux accessibles directement de plein pied depuis l'extérieur (remblai) ne doivent pas être situés à plus de 70 cm du terrain naturel avant terrassements.

→ Toitures

Les bâtiments isolés à un seul pan sont interdits.

Les pentes de toiture seront supérieures ou égales à 50 %.
cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant doté d'une pente de toiture plus faible.

→ Couleurs matériaux

Les couleurs de matériaux utilisées à l'extérieur des bâtiments devront respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les enduits extérieurs et les boiseries peintes devront respecter la tonalité générale du site, les couleurs vives sont interdites.

→ Les clôtures

La hauteur de la partie minérale d'une clôture devra être inférieure à 0,60 m, sauf dans le cas d'une clôture intégrée à la construction ou contigüe à une clôture existante.

→ Les antennes

Elles devront être placées de façon discrète.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Plus généralement, les constructions mettant en œuvre des principes visant au Développement Durable (énergies, matériaux...) doivent s'inscrire de par leur aspect ou le traitement paysager de leurs abords dans leur environnement immédiat.

Article NAa 12 - NAb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
 - 2 emplacements par logement individuel,
 - 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
 - 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
 - 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.
- etc. ...

Article NAa 13- NAb 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAa 14- NAb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,30 pour de l'habitat individuel,
- 0,50 pour les autres modes d'occupation du sol autorisés.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de planchers de destinations différentes, la superficie totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations obtenues en appliquant le C.O.S. de chaque destination à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Article NAa 15 - NAb 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. fixé à l'article NAa 14 peut être dépassé pour permettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces. Dans ce cas, la taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans les 2 ans suivant le sinistre.