

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 30 NA.

CARACTERE DE LA ZONE 30 NA.

La zone 30NA est une zone d'urbanisation future de moyenne densité de construction à vocation d'habitat.

Afin d'éviter un développement anarchique et diffus, il est nécessaire d'y interdire, dans l'immédiat, les constructions isolées.

En revanche peuvent y être autorisées les opérations d'aménagement sous la double réserve que ces opérations ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone et que le financement des équipements nécessaires soit assuré suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme.

Certains terrains de la zone 30 NA sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses notamment celles liées à la protection des cimetières militaires, des lignes électriques hautes tensions, de la liaison hertzienne contre les obstacles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 30NA 1. : - Occupations et utilisations du sol admises.

Sont admises:

- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement de logements individuels,
- Les constructions et installations à usage d'activité de commerce dans la limite de 100 m² de surface de vente ; d'activité artisanale, de bureaux ou de service.
sous réserve de respecter les conditions cumulatives ci-après :

1. l'opération envisagée réalise un programme d'au minimum 4 logements individuels.
2. la Collectivité Locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
3. le financement des équipements nécessaires au projet est assuré suivant les modalités prévues au Code de l'Urbanisme.

- Les constructions ou installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.

Article 30NA 2: Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article 30NA 1, et notamment:

- Les constructions ou installations de quelque nature que se soit, à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts et décharges de vieille ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures...
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

- Les aires de stationnement de plus de 5 places.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes.

SECTION 2 : - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 30NA 3 : Accès et Voiries.

a). Accès.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- L'accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

b). Voirie.

I. Dispositions générales.

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent:
 - * être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - * être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
 - * assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et en particulier aux véhicules utilitaires, tels que ceux de collecte des ordures, ou de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

II. Dispositions particulières.

- Les voies à créer doivent avoir une emprise suffisante qui tienne compte du développement de l'ensemble de la zone et réponde aux exigences des dispositions générales ci-dessus indiquées, mais aussi permette de les agrémenter de plantations.

Article 30NA 4 : Desserte par les réseaux.

La protection sanitaire des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des

dispositifs de non retour conformes à la norme NF antipollution.

EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

2. Eaux Usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques, de télédiffusion et de réseaux câblés sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 30NA 5 : Caractéristiques des terrains:

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Article 30NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Article 30NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

I - Implantation par rapport aux limites de la zone 10 NC

Toutes les constructions et installations de quelques natures que ce soit, doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone 10 NC.

En front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

II - Implantation sur les limites séparatives .

1) En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que:

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurée au point le plus haut.

III. Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives:

la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2L$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

2) La marge d'isolement minimale est ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes à usage d'abri, tels que garages, abris à outils, chenils, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

Article 30NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1) Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils....

2) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = L$.

Article 30NA 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article 30NA 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au dessus du sol avant aménagement est fixée à 5 mètres à l'égout de la toiture, sans qu'il soit admis plus d'un niveau sous comble.

ARTICLE 30NA 11 : Aspect extérieur et clôtures.

a) Aspect extérieur.

I. Dispositions générales.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie du site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement proche.

En particulier, les constructions et installations seront conçues de manière à respecter la topographie des terrains d'implantation.

Est notamment interdit :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings...).

- l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles plastiques) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenils, abris d'outils de jardin...), non visibles du domaine public.

Par ailleurs,

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades;

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale;

- les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints en couleurs claires;

- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

II. Dispositions particulières.

Toitures.

a) Les matériaux.

1. - Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils...) non visibles du domaine public.

b) Les Pentes.

1. Les toitures doivent être à versants.

2. Il est recommandé que la pente des versants soit comprise entre 45° et 60°.

3. Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.

b) Clôtures.

1) L'Edification des clôtures est soumise à autorisation.

2) Les clôtures pleines ou à claire-voie ne doivent pas excéder une hauteur total de 1,50 mètre en font à rue et de 1,80 mètre en limites séparatives des parcelles.

- A l'angle de deux voies de circulation, sur une longueur de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour, la clôture ne doit pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre.

3) Les clôtures à claire voie peuvent être constituées de haies vives, de grilles ou de grillages ou autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

4) Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être traités en harmonie avec les constructions proches, dans le choix des matériaux, revêtements et couleurs.

Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...).

5) Les haies vives seront composées de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi ceux proposés en annexe.

Article 30NA 12 : Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Il est exigé une place de stationnement par 80 m² de plancher hors œuvre de construction, avec un minimum d'une place par logement.

- En outre, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Article 30NA 13: Espaces libres et Plantations, Espaces boisés classés.

I. Espaces boisés classés et Espaces verts protégés.

Sans objet.

II. Obligation de planter.

On entend par surface libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

1. Les surface libres sont obligatoirement plantées et doivent être traitées en espace vert ou jardin d'agrément comportant des arbre de haute tige et/ou en jardin potager.

2. Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées.

3. Les marges d'isolement résultant de l'application de l'article 30 NA 7-I doivent être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes.

4. Dans le cadre d'opérations réalisant plusieurs constructions, les surfaces destinées à un usage piétonnier (circulation, aire de détente, de jeux) doivent être agrémentées de plantations diversifiées comportant des arbres de haute tige.

5. Les plantations seront adaptées au sol et au climat de la région et choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.
Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 30 NA 14: Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,60.

Article 30NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.