

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR NAa

CARACTERE DU SECTEUR NAa

Le secteur NAa est un secteur dans le périmètre duquel les terrains ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et qui pour le devenir requerront une modification ou une révision du POS ou une procédure de ZAC.

ARTICLE NAa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes aux habitations existantes
- L'extension mesurée des habitations existantes.
- L'extension des activités agricoles existantes

Les constructions à usage d'habitation citées ci-dessus sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 Mai 1999 à condition que celles-ci présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NA 1 sont interdites.

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3. 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.

3.2 Voirie :

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

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Assainissement

4.1.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

4.1.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.1.3. 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, 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.

4.2 - Electricité - Téléphone :

4.2.1. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2.2. Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

ARTICLE NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

⇒ RN 165: 100 m sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les bâtiments d'exploitation agricole
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

⇒ RD 16 et RD 33 : 25 m

⇒ Autres voies: 10 m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public ;
- les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

Lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

ARTICLE - NAa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitations. Afin de respecter ces dispositions une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus.

Dans les autres cas, cette distance doit être au moins égale à 9m.

ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction.

10.2 La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 5.75 m à l'égout des toitures,

10.3 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Annexes

11.2.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE NAa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Obligation de planter

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

ARTICLE NAa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NAa, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NAa 3 à NAa 13.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

