

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR NAb

CARACTERE DU SECTEUR NAb

Le secteur NAb, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il n'est urbanisable dans le cadre de ce Plan d'Occupation des Sols que sous la forme d'opérations d'une certaine importance qui doivent répondre aux principes d'aménagement définis en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 -Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- l'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- les annexes aux constructions existantes.
- Les constructions à usage d'équipement public de superstructure ou d'infrastructure

1.1 -Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les lotissements à usage d'habitation à condition que les surfaces des terrains respectent le minimum parcellaire précisé à l'article NAb5.
- les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble réalisée sous forme de lotissement, groupement d'habitations, zone d'aménagement concerté concernant une opération d'au minimum 6 logements.
 - que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis en annexe 2 du présent règlement;
 - que les constructeurs, lotisseurs ou aménageurs prennent à leur charge le raccordement aux équipements existants et la desserte interne des opérations ;

ARTICLE NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA1.

ARTICLE - NAb 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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur de plateforme minimale de 8m.

3.2.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.5. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements.

ARTICLE - NAb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau de distribution publique d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation.

4.2 Assainissement

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseaux, tout constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services techniques compétents de la commune.

4.3 Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Dans les lotissements ou constructions groupées sous forme de hameaux:

⇒ La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir ;

⇒ L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE - NAb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 500 m² (cette surface devant être totalement située en zone constructible).. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction de logements locatifs sociaux.

ARTICLE - NAb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 10 m avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

6.3 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation.
- lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues) ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

ARTICLE - NAb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

ARTICLE - NAb 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.

ARTICLE - NAb 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE - NAb 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 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 - NAb 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes).

11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peu être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

11.3 Clôtures

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article NAb 6, les clôtures seront constituées par:

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois; en béton, en plastique. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m.
- une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50m
- des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 1,50 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m.

En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2m.

11.4 Annexes

Leur tenue générale et leur couleur seront identiques à la construction principale. Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

ARTICLE - NAb 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Constructions à usage commercial

Commerce de détail (alimentaire, bazar, ...)

- De 0 à 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m².
- de 150 m² à 500m²: 1 place de stationnement par fraction de 20 m²
- plus de 500m² : 1 place de stationnement par fraction de 10 m²

Commerces (exposition vente : meubles, électroménager, ...)

1 place par fraction de 100 m² de surface de vente

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette et une place pour chaque groupe de 2 employés.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 personnes

12.6 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

12.7 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE - NAb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Obligation de planter :

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).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 75 m² de stationnement.

Dans les lotissements, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace commun et planté d'arbres de haute tige.

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 - NAb 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,30.

Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants:

- Lors de la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, d'équipements d'infrastructure et de logements locatifs sociaux
- Dans le cas de réhabilitation ou de changement d'affectation.

ARTICLE - NAb 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

