

Chapitre II

Dispositions applicables à la ZONE 1 NA

Caractère de la zone

Zone opérationnelle à vocation urbaine dont le développement est prévu à court terme, à dominante d'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement.

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Peuvent notamment être autorisés :
 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipements collectifs
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - de stationnement
 - Les lotissements et groupes d'habitation.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

En secteur **1 NAi4** :

- seules les opérations d'aménagement seront autorisées et devront porter sur une assiette foncière de 7500 m² minimum ou sur le solde de la zone.
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux ou de services, de commerces, ainsi que les groupes d'habitations, devront respecter une cote de plancher à rez de chaussée de 0,80 m au dessus du terrain naturel.
- l'aménagement du secteur devra respecter les orientations de liaisons entre les voies entourant le quartier, voies pour véhicules ou accès piétons, telles que définies dans le schéma d'aménagement joint au rapport de présentation.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non admise à l'article **1 NA 1** est interdite.

En secteur **1 NAi4**, la création d'Établissement recevant du public (E.R.P.) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie (abritant plus de 300 personnes), quel que soit le type, est interdite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres pour la desserte d'une ou deux maisons et 5 mètres pour plus de deux maisons ou plus de cinquante mètres de longueur.

En secteur **1 NAI4**, la desserte des constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes devra être assuré par deux voies en sens unique ou, dans l'impossibilité, par une voie avec bande roulable de 5 m de largeur.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité commerciale ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité commerciale ou de service doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur soit existant de dimensions suffisantes, soit à créer à la charge de l'aménageur.

Les aménageurs ou constructeurs devront prévoir, opération par opération, des dispositifs individuels par lot et collectif pour les parties communes de rétention des eaux pluviales, par noue, bassin ou tranchées d'infiltration, ne permettant qu'un rejet maximal global de 13 l/s./ha dans le fossé collecteur lors d'une pluie d'occurrence décennale.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En secteur **1 NAI4**, la superficie minimale pour chacun des lots privatifs est de 500 m². La superficie moyenne par lot sur l'ensemble des lots privatifs de l'opération devra être de 600 m² minimum.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 6 m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'imperméabilisation du sol est limitée à 40 % de la superficie du lot privatif ou du terrain privé à bâtir.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions d'habitations individuelles ou d'activités commerciales ou de services ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture et 9,5 mètres au faîtage, à partir d'une distance de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les possibilités de construire en limite séparative sont limitées en hauteur à 3,5 m contre la limite séparative, avec un recul s'inscrivant sous un plafond variant de 3,5 m contre la limite séparative à 5,5 m à 4 mètres en recul de cette limite.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 monumentales.

Les tuiles canal sont exigées en couverture, sauf pour les constructions à caractère technique ou commercial .

En secteur **1 NAI4**, les clôtures devront être constituées soit d'un simple grillage, soit d'un mur réalisé avec 30 % de vide par rapport au linéaire construit et sur une hauteur de 0,20 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher,
- deux places de stationnement par logement de 50 m² et plus (garage ou aire aménagée).

Opérations d'urbanisme :

Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerce, artisanat de moins de 2 000 m² hors œuvre (S.H.O.) : une place par 25 m² de S.H.O.

Bureaux : une place pour 60 m².

Hôtels et restaurants : une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants).

Etablissements recevant du public : une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espace plantés communs représentant 3 % au moins de la superficie du terrain à aménager.
- Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone **1 NA** est égal à 0,30 pour toutes constructions.

ARTICLE 1 NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.