

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa

Caractère de la zone :

La zone NAa constitue une réserve foncière destinée à accueillir les zones d'habitation futures comprenant des activités, des services compatibles avec une zone d'habitation (équipements publics, écoles ...).

Elle est inconstructible dans l'immédiat, mais pourra être ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions.

Règlement de la zone NAa :

ARTICLE NAa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1) les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un projet d'ensemble, approuvé par le Conseil Général et destinées à créer des zones d'habitation

Le projet comprendra :

- un schéma d'aménagement d'ensemble
- le programme des équipements publics
- les éventuelles dispositions réglementaires complétant le présent règlement. Ces dispositions ne pourront qu'être plus restrictives.

2) Après réalisation des opérations d'aménagement, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes ainsi que les constructions abritant des activités compatibles avec le caractère d'une zone d'habitation.

ARTICLE NAa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol non visé à l'article précédent.

ARTICLE NAa3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent,

notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE NAa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que, charcuteries, et restaurants, devront disposer, sur fonds privé d'un système séparateur de graisses, entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques.

Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaire des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

4.3 - Lotissements :

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système de réseaux internes (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE NAa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles créées à l'occasion d'opération d'aménagement devront avoir une superficie minimale de 300 m². Il pourra être accepté une taille minimale de parcelle inférieure à 300 m² dans le cas d'opération de logements groupés, sans être inférieure à 150 m².

ARTICLE NAa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE NAa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :

- dans le cas de constructions jumelées édifiées simultanément sur deux lots contigus
- pour la construction d'un escalier d'accès, d'un tambour.

ARTICLE NAa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NAa9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les tambours et escaliers implantés sur la marge de retrait séparant la construction de l'alignement.
- les garages dans la limite de 25 mètres carrés d'emprise au sol et de 3 m de hauteur à l'égout.

ARTICLE NAa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE NAa11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

Les éléments principaux des toitures des habitations seront à deux ou quatre pans. La pente de la couverture sera la pente usuelle des couvertures en bardeaux d'asphalte.

11.2 - Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'ensemble bâti.

Elles pourront être ou non doublée de haies végétales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Équipement.

11.3° - Isolation acoustique

Les bâtiments nouveaux, la reconstruction de bâtiments et les rénovations de bâtiments existants se trouvant dans la zone de bruit modéré (cf plan de gêne sonore annexé aux documents d'urbanisme) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir des habitants de manière temporaire ou permanente devront répondre aux normes d'isolation acoustique minimale exigée dans les zones de bruit modéré (zone C) des plans d'exposition aux bruits aux voisinages des aérodromes (norme d'isolation en zone C= 35 dB (A), valeur de référence en novembre 2000).

ARTICLE NAa12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25,00 m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la commission d'urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE NAa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

Les marges de retrait entre les constructions et l'alignement devront être traitées notamment par la réalisation de pelouse.

ARTICLE NAa14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NAa15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.