

CHAPITRE 2 ZONE N A H

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à court terme pour l'habitation. Les parties de zone N A H bordent ou complètent les milieux urbains.

Les aménagements doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine, et la continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics . . .

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1). Un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme peut être mis en oeuvre lorsque la destination du projet comporte plusieurs objectifs.

A terme, cette zone pourra être classée en zone U B par simple modification du P.O.S.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N A H 1 - Occupation et utilisation du sol admises

§ 1 Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de stationnement,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

* les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, les constructions et les installations liées à une activité sportive, culturelle, ou de loisirs, les constructions à usage de bureaux, de service, de commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation, à condition :

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité)

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

* Les constructions isolées, les lotissements et aménagements de toute nature admis dans la zone sont autorisés à condition que les travaux d'équipement rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les constructeurs, les lotisseurs ou les aménageurs, à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

* Les constructions isolées à condition que :

- l'ilot de propriété dans lequel se situe le terrain destiné à recevoir la construction ait une superficie inférieure à 3 500 m² (l'ilot de propriété est constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Il s'apprécie avant division en vue de construire).

- l'implantation de la construction ne compromette pas le développement cohérent ultérieur de la zone.

Article N A H 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N A H 3 - Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les parkings le long des voies ne doivent pas contraindre la circulation des véhicules ou présenter une gêne pour la sécurité des piétons.

Article N A H 4 - Desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2 / eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article N A H 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 45 %. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Article N A H 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

Article N A H 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise, de la tuile ronde, demi ronde, ou d'aspect identique aux tuiles déjà en place sur les bâtiments environnants pour les toitures. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg. Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. L'emploi de matériaux nobles comme le bois est autorisé sur tout ou partie des bâtiments.

A ce titre sont interdits :

- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts
- l'usage de la tôle ondulée
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition
- les clôtures de façade en murs pleins dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre (cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de soutènement).

Tout ce qui n'est pas interdit peut être autorisé.

Article N A H 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacement de stationnement sont précisés en annexe.

Article N A H 13 - Espaces libres - Plantations

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 (cf. annexe du règlement).

Les haies existantes seront sauvegardées chaque fois que possible.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes choisies parmi les espèces locales.

Toute opération de construction de plus de 2 logements devra réserver au moins 5 % d'espaces verts, lesquels se composent de plantations à raison d'un arbre par 100 m².

Ces plantations comprennent également des alignements d'arbres sur trottoirs des voies nouvelles ou des voies existantes élargies, ainsi que sur les aires de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N A H 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

Article N A H 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.