

## **CHAPITRE XIII**

### **ZONE 3 NA1**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel, en général dans le cadre d'opérations d'ensemble et sous réserve de respecter le schéma d'organisation de la zone après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées (3NA1), et l'implantation des activités touristiques, sportives et collège avec ses équipements indispensables (3NAS1).

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 3 NA1 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1 – Les lotissements industriels.

2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en 3 NA1 2.

3 – Les dépôts de véhicules tels que prévu au § de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme.

4 – Les garages collectifs de caravanes.

5 – Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

6 – L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7 – L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R. 444-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

8 – L'ouverture et l'exploitation de carrière.

9 – L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

##### **ARTICLE 3 NA1 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

## **SECTEUR 3 NA1**

1 – Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées. Dans tous les programmes de constructions (lotissements, groupes d'habitations, immeubles collectifs,...) doit apparaître clairement la répartition des modes de logements et les moyens mis en œuvre pour y parvenir (locatif, accession à la propriété, permanent...). Dans tous les cas une ventilation prévisionnelle est exigée.

2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

## **SECTEUR 3NA1**

1 – Dans ce secteur sont admises les constructions à condition qu'elles soient liées à des équipements touristiques, sportifs, de loisirs, éducatifs, collège et ses équipements nécessaires et à la condition qu'elles soient prévues dans un schéma de cohérence de la zone.

Peuvent être admises les habitations destinées aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés et de capacités suffisantes.

2 – Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

3 – Les affouillements et exhaussements de sol visés au § c de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 NA1 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – ACCES**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

## 2 – VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs de sécurité à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, deux roues, voitures automobiles. Son tracé doit faciliter le respect des limitations de vitesses réglementaires en regard du caractère des secteurs traversés.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 3NA1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 – ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires industrielles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### 3 – Eaux PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriés à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 – RESEAUX DIVERS

Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

## **ARTICLE 3NA1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

## **ARTICLE 3NA1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres en arrière de l'alignement de la route départementale 22 et à 35 mètres en arrière de l'alignement de la future RD 612.

2 – Toutefois, des constructions différentes peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3 – Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

4 – Le long de certaines voies, les plans d'alignement repérés aux plans de servitudes sont applicables ; les annexes telles que barbecues, abri à bois, abri de jardin, etc... sont soumises aux mêmes règles que la bâtiment principal.

5 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

## **ARTICLE 3NA1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( $L \geq H/2$ ).

2 – Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

### **ARTICLE 3NA1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L \geq H + H'/2$ ). Ces dispositions peuvent être modifiées si elles ont pour effet de proposer une meilleure composition urbaine notamment dans les groupes d'habitation (individuelles ou collectives) ou dans les lotissements.

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

### **ARTICLE 3NA1 9 – EMPRISE AU SOL**

#### **EN ZONE 3NA1**

L'emprise globale des opérations ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations.

#### **EN ZONE 3NAs1**

L'emprise est fixée à 15%.

### **ARTICLE 3NA1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du seuil des voies au droit du terrain défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

#### **2 – HAUTEUR RELATIVE**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### **3 – HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :

- en 3NA1 : 8.50 mètres
- en 3NAs1 : la hauteur est portée à 15 mètres à l'égout du toit

## **ARTICLE 3NA1 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

### **2 – SOLUTIONS DE BASES**

#### **a) Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

#### **b) Menuiserie**

Nature : bois – alu – PVC

Couleurs : en harmonie avec les façades

#### **c) Toitures**

Forme : pente comprise entre 25% et 35%

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

#### **d) Clôtures**

Mur bahut de 1.30 m de hauteur maxi côté voie. Elle peut être portée à 1.60 m pour assurer la sécurité des bâtiments publics.

Mur bahut de 1.80 m de hauteur maxi sur les autres limites.

Nature : en harmonie avec les façades.

e) **Les espaces publics** peuvent être conçus de façon à concentrer, notamment dans les opérations d'ensemble de logements ou de

lotissements, des îlots spécifiques de collecte des ordures ménagères, facilement accessibles à tous et notamment aux véhicules de collecte.

### **3 – PROPOSITIONS ORIGINALES**

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillés à leur disposition : C.A.U.E., Service Départemental de l'Architecture...

## **ARTICLE 3NA1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### **2 – IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- b) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement-visiteur par 5 logements. Ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés en dehors de voies de desserte.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- e) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
- f) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.
- g) Pour les bâtiments abritant des services publics ou similaires, le nombre de place de stationnement est évalué en fonction de l'utilisation et de l'importance des services, en accord avec les services compétents et ceux gestionnaires des accès à l'opération.

## **ARTICLE 3NA1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

### **SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 3NA1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone 3NA1 est fixé à 20%.

En 3NAs1, le C.O.S. est fixé à 20%.

#### **ARTICLE 3NA1 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT