

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

La zone 1NA actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1NA comprend le secteur 1NAL destiné aux loisirs, sports et tourisme.

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

ARTICLE 1.N.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitations
 - . hôtelier : hôtels, restaurants, résidence de tourisme
 - . de commerce ou d'artisanat
 - . de bureaux et services
 - . de stationnement
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- Les équipements publics
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à la réalisation de ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et travaux divers :
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - . les aires de stationnement ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, exemple : bassin d'orage
- L'extension des constructions agricoles existantes dans la zone à condition de ne pas créer une nouvelle unité d'exploitation ou une stabulation.
- Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Conditions

A l'exception des équipements, d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

. opération d'une superficie minimale de 5.000 m².

. l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

- Dans le secteur INAL :

. les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

. les bâtiments indispensables aux activités sportives, de loisirs et tourisme (camping...).

ARTICLE 1.N.A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.N.A.1 sont interdites, notamment les garages à caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.N.A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre de des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1.N.A.4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires doit être mis en place. Ce dispositif doit être réalisé selon les recommandations du schéma d'assainissement. Il doit être conçu de manière à pouvoir être court-circuité et à ce que soit faisable le raccordement direct entre l'habitation et le réseau en cas de réalisation de celui-ci.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est assortie d'un traitement conférant aux affluents des niveaux de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeurera que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Un prétraitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieur à 1ha).

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1.N.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En cas de lotissement ou de permis de construire groupé, la surface des lots issue de la division doit être au moins égale à 800 m².

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

. en cas de reconstruction à l'identique après sinistre

. en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

. pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants.

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

ARTICLE 1.N.A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Routes départementales	- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies publiques communales	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1.N.A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - . Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE 1.N.A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

ARTICLE 1.N.A.9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1.N.A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures...sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles isolées et habitations individuelles groupées	- 9 mètres
- Immeubles collectifs :	
. d'habitations	- 13 mètres
. d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales, maison de retraite, équipements...	- 13 mètres

ARTICLE 1.N.A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Des adaptations aux règles qui suivent pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être étudiés pour s'intégrer discrètement dans le paysage environnant.

La topographie naturelle du terrain doit être respectée. En particulier, la ligne principale du faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

La volumétrie des constructions unifamiliales devra rester très sobre, en évitant les décrochements de faîtage (pour la partie habitation) et les effets de "Tour".

Les pans de couverture doivent avoir une pente égale ou supérieure à 60 %.

2) Eléments de surface :

- Les couvertures seront en tuiles, de teinte marron rouge neutre. Les modèles "rouge vif" ainsi que "vieilli sombre" sont à exclure.
- Les enduits seront de teinte beige ocre neutre. Les teintes trop claires (blanc cassé, jaune pâle) et les teintes vives sont à exclure.
- Les menuiseries extérieures seront de teinte neutre, en harmonie avec le contexte environnant.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le contexte bâti environnant. En règle générale, les clôtures seront composées de simples grillages sur potelets métalliques ou bois, sans soubassement apparent, doublés ou non de haies vives d'essence régionale. Les murets de soubassement ne sont autorisés qu'en cas de nécessité démontrée de soutènement des terres.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 1.N.A.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout projet d'espace de stationnement aménagé doit comporter la plantation d'arbres d'essence régionale à raison d'un arbre pour 3 places.

Il est exigé au minimum (tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière)

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement collectif ou groupé et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

ARTICLE 1.N.A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.N.A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1.N.A.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Sans objet.