CARACTERE DE LA ZONE NAa : située dans le prolongement des zones urbaines, zone naturelle qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat.

ARTICLE NAa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 – Rappels :

1.1.1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole.

1.1.2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (3 bis).

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes :

Au niveau des prescriptions architecturales et afin de conserver le caractère ancien des quartiers concernés, les travaux de restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment la modénature des constructions sera préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect ; les lucarnes existantes ne pourront être supprimées.

1.2 – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'aménagement en habitation, l'extension mesurée, la restauration et les annexes des constructions existantes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs indicés « cs », les terrains sont inconstructibles, en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme. Cette interdiction peut être toutefois levée si le pétitionnaire justifie que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes.

1.3 – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les équipements d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté ; les règles 3 à 15 ne leur sont pas applicables.

- les lotissements et groupes d'habitation individuels, les constructions à usage d'habitations individuelles, les constructions à usage d'équipements collectifs, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services, les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve des conditions ci-après :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs indicés « cs », les terrains sont inconstructibles, en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme. Cette interdiction peut être toutefois levée si le pétitionnaire justifie que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes.

Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

ARTICLE NAa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes ;
- Les constructions engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement existant ou projeté ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (mobil homes) ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et tout autre déchet.

ARTICLE NAa 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds des ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (5).

3.2 – Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

3.3 – Tout lotissement de terrains de quelque nature qu'il soit, doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait du lotissement, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques. Les accès doivent avoir des caractéristiques conformes aux prescriptions techniques imposées par la commune.

ARTICLE NAa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau et électricité :

Toute construction projetée, 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 des constructions existantes ou projetées.

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 – Eaux usées :

- Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement après relevage éventuel.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité, doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant ou respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) ;

- Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.2.2 – Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code civil).

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

4.3 – Distribution E.D.F – P.T.T :

Les branchements électricité et téléphone devront être souterrains.

ARTICLE NAa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Pour qu'un terrain soit constructible, il faut un minimum parcellaire de :

-250 m^2 de moyenne pour les lots destinés à recevoir de l'habitat social ;

-1000 m^2 pour les autres.

5.2 – Pas de prescriptions particulières pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles.

Dans le cas de terrains non bâtis, insérés entre des propriétés déjà bâties ou des voies publiques, cette taille minimale peut ne pas être appliquée dans la mesure où la superficie du terrain est suffisante pour réaliser un assainissement individuel fonctionnant correctement et dans la mesure où il n'est pas issu d'une division.

La superficie minimale fixée plus haut n'est toutefois pas exigée pour l'extension des bâtiments existants, la construction de leurs annexes, la transformation en habitation et la reconstruction après sinistre.

ARTICLE NAa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

ARTICLCE NAa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

7.2 – Dans les autres cas, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE NAa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME TERRAIN

Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et à 2 mètres dans le cas contraire.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE NAa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

ARTICLE NAa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage droit, et des combles aménageables; la hauteur du soubassement ne doit pas être supérieure à 50 centimètres par rapport au sol naturel.

10.2 – La hauteur de toute autre construction est limitée à 10 mètres.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE NAa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect extérieur :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site :

- Les surfaces extérieures des bâtiments en briques creuses, parpaings,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement ;

- Les bardages, les imitations de matériaux naturels (faux marbre, faux pans de bois), et les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

- La tonalité dominante des façades doit être ocre, beige ou sable.

- Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et seront tolérées sans pente minimale (y compris toit terrasse). Les annexes accolées à l'habitation devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

- Les toitures devront comporter au moins 2 pentes. La pente des éléments de toitures sera au minimum de 40 °. Un minimum de 35° pourra être toléré pour les annexes non accolées à la construction principale.

- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite petit moule de teinte brune, ainsi que les matériaux similaires d'aspect de forme et de couleur.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

11.2 – Clôtures :

11.2.1 – les clôtures de quelque nature qu'elles soient doivent être en harmonie avec la construction correspondante et avec les clôtures voisines.

11.2.2 – Les clôtures doivent tendre à renforcer le caractère d'alignement.

Le long de la RD 85, et autour de la place, il est conseillé de les réaliser en mur plein sous réserve qu'elles présentent un traitement intéressant. Les ruptures seront autorisées à condition de laisser apparaître des masses végétales. Pour le reste de la zone, les clôtures devront, soit être constituées de murs comme indiqué ci-dessus, soit de haies végétales doublées de grillage.

11.2.3 – Les limites de parcelles laissées libres de constructions, qu'elles soient sur rue ou sur propriété voisine, peuvent ou non être clôturées, sous réserve de l'application des prescriptions de l'alinéa 11.2.2.

11.2.4 – Le long des voies, les clôtures en panneaux de béton et les lices béton sont interdits.

11.2.5 – La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1 mètre.

ARTICLE NAa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé deux places par logement.

ARTICLE NAa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les chemins verts, figurés au plan par des ronds doivent être conservés et entretenus.

13.2 - Les nouvelles plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE NAa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

ARTICLE NAa 15 – DEPASSEMENT DU COS

Sans objet

.