

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE II NA

Caractère de la zone

La zone II NA concerne des terrains peu ou pas équipés, situés dans des sections de la commune, en renfort de noyaux d'habitat déjà constitués comme à Lasserre, Boisvin, Blanchet, Espérance, Jabrun, Desvarieux, Bosrédon...

La zone II NA rassemble pour une bonne part des unités foncières appartenant à la SAFER devant être aménagées pour accueillir des opérations de lotissement d'habitation programmées dans le cadre de la réforme foncière.

Plus généralement la zone II NA est vouée au développement de l'habitat sous forme groupée (lotissement, opérations de construction) ou diffuse.

La Zone II NA impose comme préalable à tout programme de construction que les projets et perspectives d'aménagement respectent les sites d'accueil, aient le souci de s'intégrer au mieux à l'environnement et à ses contraintes naturelles ou architecturales.

Le rôle de renfort de noyaux existants et cette vocation essentielle de développement de l'habitat font remplir à ces zones un rôle d'équilibre dans la répartition spatiale des populations futures ; elles contribuent à étoffer le développement urbain et implanter des équipements structurants.

Toutefois les dispositions arrêtées par les plans d'aménagement ou de lotissement devront favoriser les caractères dominant de l'architecture traditionnelle.

La zone II NA comprend deux secteurs, II NAa et II NAb destinés à étoffer l'agglomération principale, à renforcer son attractivité résidentielle et ses fonctions d'équipements et de services.

Leur localisation au Sud Est du centre-ville leur confère une fonction d'habitat diversifié. Celle-ci se traduit par des formes collectives, intermédiaires et individuelles, des opérations de lotissement de formes discontinues et une restructuration de l'occupation bâtie existante en franges de ce secteur.

Le caractère paysager du site milite pour une parfaite intégration des opérations de constructions.

* * *

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

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
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. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§ 2. Autorisations

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être créés dans la zone.
- les équipements collectifs d'initiative publique.

§ 3. Autorisations sous condition

1. Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessous peuvent porter sur toute ou partie de la zone ou du secteur dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de lotissement dont la mise en oeuvre devra être précédée de la concertation prévue aux articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que ces opérations portent sur une emprise foncière de 1 hectare au moins.

A. Zone II NA

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier, para-hôtelier
 - de commerce, bureau et service
 - d'équipement collectif
 - d'animation et de loisirs
2. Les lotissements et les opérations de construction.
3. Les constructions abritant des activités artisanales.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.
5. Les installations et travaux divers.
6. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

B. Secteur II NAa et II NAb

Les dispositions précédentes s'appliquent dans les secteurs II NAa et II NAb. Toutefois, dans ces secteurs, les constructions à usage d'habitation peuvent être de formes collectives, intermédiaires ou individuelles.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle est refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I. Eau - Electricité et Lignes téléphoniques

1. Toute construction ou installation doit être reliée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les lotissements.

2. Les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau potable et en électricité sont réalisés par l'aménageur et à sa charge.

3. Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les lignes téléphoniques doivent être installées en souterrain ou de telle manière que leur installation soit la plus discrète possible et de nuisance pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

§ II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Il en va de même pour les lotissements.

En l'absence de réseau public, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation en vigueur

Toutes les installations d'attente doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au réseau dès sa réalisation.

Les équipements techniques nécessaires à l'évacuation des eaux usées avec prétraitement éventuel sont réalisés par l'aménageur et à sa charge.

2. Eaux pluviales

L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

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

En l'absence de réseau, 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.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Dispositions générales

Surface minimale : 500 m² si raccordement au réseau public
d'assainissement

1000 m² si assainissement individuel

§ 2. Dispositions propres au secteur II NAa

. Pour les opérations de lotissement, la surface minimale des terrains est fixé à 400 m².

. Pour les opérations de restructuration du bâti existant et les opérations groupées, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrain.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1. Implantation par rapport aux voies

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la R.N. et des R.D. et à 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie existante, modifiée ou à créer.

2. Dispositions propres au secteur II NAa

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la R.N. et des R.D. et à 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie existante, modifiée ou à créer.

Pour les opérations de restructuration du bâti existant et les opérations groupées, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer dans ce secteur II NAa.

§ 2. Implantation par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 18 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, du rivage marin des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être augmentée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§ 1. Dispositions générales

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou des limites séparatives de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

§ 2. Dispositions propres au secteur II NAa

. Pour les opérations de restructuration du bâti existant et les opérations groupées, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

. La distance de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions ci-après prise en compte, est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveau (R+1) et 6 mètres.

2. Les combles peuvent être rendus habitables.

§ 2. Dispositions particulières

2.1. Secteur II NAa

2.1.1. La hauteur maximale permise est limitée à trois niveaux (R+2) soit 9 mètres entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.

2.1.2. Les combles peuvent être rendus habitables.

2.2. Secteur II NAb

La hauteur maximale permise est limitée à quatre niveaux (R+3), soit douze mètres entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois. Les tons agressifs sur une grande surface des façades des sont déconseillés. Toutes les parties vues des façades sont peintes dans un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de constructions sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.

Lorsque la toiture ne comporte que deux versants, le faitage est disposé parallèlement à l'alignement ou à la ligne qui en tient lieu.

3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long des façades sur voie. Ils peuvent être aménagés le long de la façade sur la marge de reculement déterminée par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

4. Les clôtures sur voies publiques et cheminements piétonniers n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Elles sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

Pour les équipements collectifs constructions, ouvrages et installations à caractère technique, la hauteur des clôtures sur voies publiques et cheminements piétonniers n'excède pas 2 mètres, et ne compte de partie pleine que sur la moitié au maximum de cette hauteur.

ARTICLE II NA12 - STATIONNEMENT

1. Champ d'application

1. Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles
- * Les extensions de plus de 60 m² de S.H.O.N.
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

2. Dispositions pour l'ensemble de la zone :

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

2.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

* Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manoeuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

* Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

3. Dispositions quant au nombre de places nécessaires :

1. Constructions individuelles à usage d'habitation :
- 2 places par logement.

2. Constructions collectives à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m² de Surface Hors Nette de logement entamée (exemple : un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

3. Etablissements commerciaux :
- 1 place pour 40 m² de S.H.O.B.

4. Bureaux :
- 1 place pour 15 m² de S.H.O.N.

5. Restaurants :
- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

6. Hôtels :
- 1 place par chambre.

7. Etablissements d'enseignement :
- Pour le 1er degré, 1 place par classe ;

- Pour le second degré, 2 places par classe :

8. Salles de spectacles et de réunions :
- 1 place pour quatre places de spectateurs;

9. Stades et équipements sportifs :
- 1 place pour 5 places de spectateurs.

4. Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique.
3. Les aires de stationnement sont plantées à concurrence d'un arbre à haute tige pour 4 places.
4. Pour toute opération de construction ou de lotissement, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

* * *

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 1. Dispositions générales

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Dispositions particulières aux secteurs II NAa et II NAb

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est autorisé.