

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone peu équipée, destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités compatibles avec une zone d'habitat central.

La zone 2NA de la gare est ainsi réservée à de l'habitat, des services, un hôtel, des commerces de détail et éventuellement une résidence pour personnes âgées.

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

ARTICLE 2NA.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan d'Occupations des Sols.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts et des garages de caravanes dans le cadre d'une ZAC.
- Les Z.A.C. compatibles avec le caractère de la zone si la surface du projet est égale ou supérieure à 1 ha.
- En bordure de la RN 555, du CD 557 et de la future rocade, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 sont autorisées dans le cadre d'une ZAC, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 2NA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles visées à l'article 2NA 1.
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les campings-caravaning prévus à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA.3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie :

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défenses contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2NA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée par des canalisations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux, d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains.

4. Télévision :

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE 2NA.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2NA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales et de la future rocade
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- b) dans le cas de projet qui respectent et améliorent le caractère urbain du site.

ARTICLE 2NA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

La condition de hauteur fixée ci-dessus ne s'applique pas aux constructions jumelées ou en bande, ni aux constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative (dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant).

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la longueur de la construction ne doit pas excéder 10 m.

Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

ARTICLE 2NA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE 2NA.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Elle est portée à 50 % pour les autres constructions.

ARTICLE 2NA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

b) Dans la zone 2NA de la Gare, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 m.

c) Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2NA.11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières :

2.1 Les couvertures :

a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- Qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.

b) Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes " canal ".

Toutefois, une couverture différente peut être admise pour les constructions à usage commercial ou artisanal, sous réserve que les projets soient bien intégrés au site.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades :

a) Revêtement :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants sur l'ensemble de la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuse.

c) Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits " décoratifs " sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0.60 m de haut, en dehors des zones inondables.

ARTICLE 2NA.12 STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- 1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ;
- et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

1 place par 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier :

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 300 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421.3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2NA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30 % pour les autres constructions.

2. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

ARTICLE 2NA.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS est uniquement autorisé dans le secteur 2NA de la gare pour la réalisation de projets hôteliers ou para-hospitaliers.