

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA1

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains non équipés ou insuffisamment équipés en réseaux d'infrastructure, et qui sont affectés à l'extension future et organisée de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Le raccordement des terrains aux réseaux techniques est à la charge de l'aménageur.

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation touristique et de loisirs.

ARTICLE 1NA1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

- Le permis de démolir est rendu obligatoire en application de l'article L 123.1 7°) du code de l'urbanisme sur la totalité du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

- Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette disposition s'applique aux bâtiments sinistrés postérieurement à la date d'approbation du P.O.S. La reconstruction doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

2) Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les clôtures,

3) Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble :

- les équipements collectifs
- les locaux à usage d'activité touristique (commerce, artisanat, hôtels, restaurants, etc ...),
- les logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone si ceux-ci font partie intégrante du projet.
- les piscines,
- La création et l'extension des Installations Classées, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- les aires de stationnement citées à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme
- les ouvrages techniques tels que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique d'une superficie inférieure à 20 m², etc.,

sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes :

- que le programme et l'organisation de l'opération s'organisent autour d'un schéma d'aménagement.
- que les réseaux d'infrastructure nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération existent ou soient programmés avec une capacité suffisante au droit du terrain sur lequel ces derniers sont implantés.

ARTICLE 1NA1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1NA1 1 est interdite et notamment le changement de destination et l'extension des loges de vigne.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA1 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

2) Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

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

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE 1NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension du réseau nécessaire à la desserte de l'opération est à la charge de l'aménageur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

b) Eaux pluviales

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

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

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

3) Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE 1NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait.

ARTICLE 1NA1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² situés à l'arrière de la construction principale peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1 mètre.

Les abris pour animaux doivent être implantés en retrait à 3 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE 1NA1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE 1NA1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

0.60

ARTICLE 1NA1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel au point le plus haut de la construction. Elle ne peut excéder 9 mètres. Toutefois, les cheminées et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin) non contiguës à la construction principale est limitée à 3,50 m au faitage.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE INAt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LES ZONES D'ACTIVITES.

Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Tenue des terrains

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque terrain devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage par l'emploi de tons clairs.

Les façades

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés. L'implantation des façades principales comportant des baies vitrées du côté des routes nationales et départementales est recommandée. L'implantation des façades arrières réservées aux dépôts est interdite vis à vis de ces voies.

les façades doivent être réalisées sans joint ni poteau apparent.

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiments seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elles.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc..., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Panneaux, enseignes, totems

Ceux-ci doivent être installés sur le bâti ou s'ils sont désolidarisés à une distance maximale de 10 m. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

ARTICLE INAt 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places est fixé à deux

places minimum par logement. Les terrains devront avoir la place suffisante pour permettre aux véhicules de faire demi tour sur le terrain.

ARTICLE 1NA1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'essences locales est recommandée. Une liste d'essences recommandées figure en annexe du règlement.

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

ARTICLE 1NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.