

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles concernent des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, des espaces naturels à protéger pour leur valeur économique paysagère, écologique ou pour les risques et nuisances qu'ils supportent.

Dans ces zones, les constructions et activités peuvent être refusées pour défaut d'équipements des terrains.

On distingue :

- Les zones NA, réservées à l'urbanisation à court terme et affectées soit à l'habitat, soit aux activités.
- La zone NB, concerne les secteurs où est admise une urbanisation à faible densité.
- La zone NC, destinée essentiellement à l'activité agricole ou à la protection de ressources naturelles.
- La zone ND, protégée en raison de l'existence des risques de nuisances, de la qualité des sites et de leur intérêt du point de vue historique et écologique.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1NA est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

On la trouve au Nord-Est du village, notamment à proximité du "Clos des Moines" et au lieudit "La Bête".

Cette zone comprend un secteur 1NAe où ne sont autorisées que les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales ainsi que les habitations indispensables à ces activités. A noter, dans ce secteur 1NAe, le passage d'une canalisation de transport de gaz générant des servitudes (*non constructible 2 m à gauche et 4 m à droite dans le sens Montigny-Lengrain vers Vauxbuin*).

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L 441-2 du Code de l'Urbanisme*).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

ARTICLE 1NA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usages d'habitation et d'activités artisanales et commerciales sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 2.

TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires dans le cadre d'une opération qui ne compromettra pas l'urbanisation rationnelle de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.

ARTICLE 1NA2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En secteur 1NAe, toute construction à usage d'habitation qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une activité économique implantée sur place.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement des caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA3
ACCES ET VOIRIE

- Tout accès direct sur le future R.N. 2 après sa mise à 2x2 voies sera interdit.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1NA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux. Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

EDF - PTT

Les branchements en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE 1NA5 **SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Toute parcelle nouvelle destinée à recevoir une construction d'habitation individuelle isolée doit avoir au moins 20 mètres de façade.

Cette longueur de façade minimum est ramenée à 16 mètres dans le cas d'une construction implantée sur une limite.

Aucune contrainte dans ce sens n'est exigée dans le cas d'une construction en bande.

ARTICLE 1NA6 **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Lorsque la construction principale s'implante sur au moins 1 limite latérale, elle doit respecter l'alignement de fait des façades riveraines.

Lorsque la construction principale s'implante isolément elle doit être édifiée avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies peuvent néanmoins être modulées si cela est clairement justifié par un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1NA7 **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A défaut d'être implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent néanmoins être modulées si cela est clairement justifié par un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1NA8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peuvent néanmoins être modulées si cela est justifié par un schéma préalable à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1NA9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1NA10

HAUTEUR

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques pourront être autorisées par justification d'une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

ARTICLE 1NA11

ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.
- Les surfaces réfléchissantes sont interdites à l'exclusion de la miroiterie.
- Le matériau de couverture doit être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.
- Les enduits et matériaux utilisés doivent assurer dans leur teinte un certain mimétisme avec le paysage naturel environnant.
- Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE 1NA12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage **d'habitation** :

- maison individuelle : 2 places,
- lotissement et maisons groupées, par logement : 2 places + 0,25 place banalisée pour visiteur.
- immeuble collectif, par logement : 1,5 *place (1 place pour les studios + 0,20 place banalisée pour visiteurs)*.

Pour les constructions à usage de **bureaux** :

(y compris les bâtiments publics)

- une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.

Pour les constructions à usage **d'industrie et d'artisanat** :

- une surface de stationnement égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de **commerce** :

- une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée à partir de 100 m² de surface de vente.

Pour les établissements **médicaux et paramédicaux** :

- 1 place de stationnement pour 2 lits
- 3 places par cabinet de consultation

Pour les **hôtels et restaurants** :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles ou de réunions :

- 1 place de stationnement par 15 m² de salle

Pour les **établissements d'enseignement** :

Etablissement du 1er degré :

- 1 place de stationnement par classe

Etablissement du 2e degré :

- 3 places de stationnement par classe

Enseignement supérieur et assimilé (BTS, IUT)

- 1 place pour 3 élèves.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.

Mode de calcul

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier inférieur.

Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante, et de sa dernière destination, sauf si le bâtiment est désaffecté depuis plus de 5 ans.

Caractéristiques des places

Les places de stationnement devront disposer d'une accessibilité individualisée. Leurs dimensions ne seront pas inférieures à :

- largeur minimum 2,30 mètres
- profondeur 5 mètres (+ *dégagement de manœuvre*).

Compensation

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (*alinéas 3.4.5 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE 1NA13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites et, en particulier, les marges de reculement devront être plantées.
Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 200 m² de terrain.

En bordure des voies urbaines des plantations d'alignement devront être réalisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 1NA15
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.