

POS METABIEF

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D'URBANISATION ULTERIEURE

ZONE 1 NA

Article 1 NA 0 - CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future à moyen ou long terme sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Cette urbanisation ne pourra aboutir qu'après modification ou révision du POS ou création d'une Z.A.C.

Toutes ces opérations sont soumises à enquête publique.

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – RAPPEL :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II- NE SONT ADMIS QUE

En zone 1 NA :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'équipement collectif.
- Les constructions à usage de services collectifs.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules
- Les lotissements à usage d'habitation.

- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation des services publics (P.T.T. - E.D.F.)
- Les clôtures
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les aires de stationnement

sous réserve des conditions fixées au III ci-après.

- Les annexes d'habitations existantes ainsi que les aménagements et les extensions mesurés des bâtiments existants à condition de respecter la destination de la zone et que les nécessités de fonctionnement induites soient compatibles avec les équipements existants.

III – Toutefois, les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, à l'exception des aménagements des bâtiments existants et annexes d'habitations ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des services publics, ne sont admises qu'à condition :

- de réaliser une opération sur une surface minimum de 0,8 ha (ou sur la superficie totale de la zone ou sur le reste de la zone).
- que les réseaux d'eau, de voirie, d'assainissement et d'électricité nécessaires soient réalisés par le constructeur ou le lotisseur en accord avec les services gestionnaires de la voirie.
- de ne pas compromettre le désenclavement et l'aménagement rationnel du reste de la zone.

ARTICLE 1 NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article INA 1

SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible conformément à l'article R 111-4 de Code de l'urbanisme à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil par voie judiciaire ou par acte authentique.

1 - ACCES

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers sportifs.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

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 (sans création systématique de trottoir – notion de voies piétonnes accessibles aux véhicules).

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

ARTICLE 1NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction devra être située à moins de 200 mètres (mesurée le long de la voirie) d'un poteau d'incendie répondant à la norme française S 61-213 susceptible de fournir un débit de 60 m³/H pendant 2 heures sous une pression minimum de 1 bar.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou opération d'aménagement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif séparatif en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

EAUX PLUVIALES

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

3 - ELECTRICITE – TELEPHONE – AUTRES RESEAUX

Les réseaux électriques et les réseaux téléphoniques doivent être enterrés ou en caniveaux techniques.

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractères des parcelles seront précisés par le plan d'ensemble.

ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées (les portes

d'accès aux garages et annexes ne peuvent ouvrir directement sur le domaine public).

Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de ces voies, un recul de 4,00 m minimum devra être observé.

Un espace privé non clos sera prévu pour le stationnement des véhicules en plein air.

Dans le cas de lotissement, des dispositions plus souples pourront être admises. Celles-ci seront définies par le règlement de lotissement.

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

Les annexes ou garages isolés peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout 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.

Dans le cas de lotissement, des dispositions plus souples définies par le règlement de lotissement pourront être admises.

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

L'implantation de bâtiments sur des unités foncières appelées à être divisées doit satisfaire aux conditions de l'article INA 7 par rapport aux futures limites séparatives.

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment au droit de ce sommet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximum :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R +2 + C ni 15 mètres au faîtage.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avec la composition architecture, le plan d'ensemble précisera les matériaux utilisés pour les bâtiments, les clôtures et les espaces publics. Il doit aussi préciser les éléments garantissant l'unité d'ensemble.

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT

1 – Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,5 m² de stationnement + 12,5 m² de dégagement).

Les mouvements des véhicules pour prendre position ne doivent pas empiéter sur les voies primaires ou secondaires.

2 – Réservation minimum

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour les établissements autres , les places nécessaires au personnel, aux visiteurs et livraisons.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires, services, etc...

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tige d'ombrage pour 10 m² de stationnement ou une unité tous les 10 mètres de parkings linéaires. Les voies intérieures devront être plantées d'arbres d'alignement à raison d'une unité tous les 7,50 mètres.

2 – Espaces libres

Dans les lotissements, groupes d'habitation, collectifs, un espace libre commun récréatif égal à 5 % de la surface totale doit être prévu.

Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert positionné en accompagnement des voies.

Il est demandé 1 arbre de haute tige par logement ou 100 m² de SHON ou pour 3 places de parking. Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait ainsi que les aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

Les projets d'opération devront être accompagnés d'un projet de plantation et de clôtures.

Les clôtures des parcelles seront de préférence traitées soit avec un simple grillage accompagné d'une haie vive feuillue de préférence (ex. charmille, noisetier) ou d'un simple mur de même épiderme que le bâtiment principal.

Le mixage des deux solutions est souhaitable.

Les annexes et garages peuvent former clôture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à

0,25 pour les constructions individuelles

0,50 pour l'habitat groupé, pour les collectifs

ARTICLE 1NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant