

POS METABIEF

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D'URBANISATION ULTERIEURE

ZONE 2 NA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2NA sont les zones destinées à l'extension de l'agglomération. Ce sont des zones généralement non équipées dont l'urbanisation nécessite en raison de leur superficie, de leur configuration parcellaire, ou de la sensibilité du site, l'étude d'un schéma d'organisation. Dans ces zones, les frais de viabilité sont à la charge des constructeurs ou des lotisseurs.

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

Rappels

1 – Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 2, 3, 6, les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- d. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n° 2, 3, 6, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)
- e. Les espaces boisés non classés au POS restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2NA 2 sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, permis groupé) concernant la totalité de la zone ou qu'elles constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone
- que soient réalisés par le constructeur les équipements correspondant au programme et dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2 NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
2. Les bâtiments agricoles
3. Les dépôts de ferraille, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
4. Les campings et le caravanage
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443-13 2° alinéa du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE 2NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

b Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi tour.

ARTICLE 2NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

a - Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b – A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

c - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

d – 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.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1 – Les constructions seront implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier figurant dans le plan de masse général.

2 – Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies principales susceptibles d'élargissement ultérieur.

3 – Des reculs spécifiques autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, de manière à assurer la sécurité, ou en bout des voies en impasse.

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

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a) dans le cas d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupés)
- b) pour des volumes annexes (25 m² d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 2,50 m en limite.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum = 4 mètres)

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 20 m².

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'urbanisme).

2. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

2. Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux est limité à R + 2.

La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les clôtures lorsqu'elles seront admises tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées par des haies (feuillus à 80% minimum) ou des palissades bois ne comportant pas de mur-bahut.

Une haie vive peut-être doublée du côté intérieur à la parcelle d'un grillage de 1,00 m de haut.

La hauteur des haies vives devra être limitée à 2 mètres, celle des palissades à 1 mètre.

Les murs en pierres seront admis dans le cas d'un problème d'insertion par rapport au voisinage ou d'opération du type lotissement ou permis groupés (obligation d'assurer une certaine continuité du bâti).

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'aires de stationnement à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

Habitation : 1,5 place par logement en collectif. Ce chiffre pourra être abaissé à 1 place par logement dont les 2/3 en parking couvert
2 places par logement dont 1 hors clôture en cas d'individuels groupés

Commerces et services recevant du public : 1 place pour 25 m² de surface d'accueil

Restaurants : 3 places pour 10 m² de salle

Hôtels : 9 places pour 10 chambres

ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les espèces plantées doivent être locales : résineux (sapin, épicéa) et feuillus tels que hêtre, frêne, érable sycomore, bouleau, noisetier...

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à

dans les zones 2NA

- * collectifs : 0,50
- * individuels : 0,25

Le C.O.S.n'est pas limité

- dans le cas d'équipements sanitaires de constructions existantes

- dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par les impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

ARTICLE 2NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Le dépassement du COS fixé à l'article 2NA 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale.

Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du COS
(article L332.1 C - 3^o alinéa du Code de l'urbanisme)