

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY **NA**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée.

On distingue :

- les secteurs NA et NAe non constructibles actuellement (à COS nul) mais qui peuvent être urbanisés à l'occasion soit d'une modification du POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
 - les secteurs NA indicés (à COS alternatif) qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.
- En particulier, un schéma général d'aménagement portant sur la totalité du secteur pourra être exigé.

L'indice "r" indique l'existence de risques naturels modérés pour lesquels un certain nombre de restrictions sont imposées (rp : risques de chutes de pierres ; rt : risques de débordements de torrents ; ri : risque d'inondation ; rv : risques d'inondation par ruissellement sur versant).

Dans les secteurs NArp, NArt, NAri et NArv, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques naturels et s'en protéger.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone.

- **Dans le secteur NAa**, les lotissements et ensembles immobiliers d'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé et les services et équipements publics s'ils font l'objet d'un programme, d'un plan de masse et d'une réalisation coordonnée portant sur la totalité du secteur concerné.

- **Dans le secteur NAb**, les lotissements et ensembles immobiliers d'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé et les services et équipements publics s'ils font l'objet d'un programme, d'un plan de masse et d'une réalisation coordonnée portant sur un terrain d'une surface minimale de 5 000 m².

Toutefois, cette surface minimum pourra être réduite lorsqu'après une ou plusieurs opérations on trouvera dans le secteur NAb un reliquat de terrain comportant une ou plusieurs parcelles et qui ne peut pour des raisons physiques atteindre la surface minimum exigée précédemment.

- **Dans le secteur NAc**, les habitations individuelles isolées sont autorisées si elles sont réalisées sur un terrain d'une superficie minimale de 1 500m².

- **Dans le secteur NAd**, lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par le constructeur, les lotissements et ensembles immobiliers d'habitations individuelles et d'habitat collectif de faible hauteur (R+2 maximum) pouvant intégrer des équipements, commerces, services, bureaux et locaux d'activités non nuisants, s'ils font l'objet d'un programme, d'un plan de masse précis et d'une réalisation coordonnée portant sur la totalité du secteur concerné.

- **Dans le secteur NAf**, les équipements publics ou d'intérêt général (foyer pour les personnes âgées...), les lotissements et ensembles immobiliers d'habitations individuelles et d'habitat collectif de faible hauteur (R+2 maximum) pouvant intégrer des équipements, commerces, services, bureaux et locaux d'activités non nuisants, des espaces publics à vocation de détente et de loisirs, des espaces à vocation de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

- **Dans les secteurs NArp** exposés à des risques de chutes de pierres la constructibilité des parcelles est soumise aux restrictions suivantes :

- * Les constructions dans cette zone pourront être autorisées sous réserve que le maître d'ouvrage fasse réaliser, par un bureau d'études spécialisé, une étude quantitative du risque de manière à définir le principe et les dimensions des travaux de protection.

- * Les prescriptions de la dite étude doivent être transcrites dans le dossier de permis de construire (plan masse et/ou coupe). L'engagement du maître d'ouvrage de réaliser les travaux définis par l'étude devra être joint au dossier de permis de construire.

- **Dans les secteurs NArt** correspondant au lit normal des torrents dangereux sujets à crues torrentielles, les demandes de construction pourront être autorisées sous réserve :

- * que leur implantation se fasse à une distance de 25 m de l'axe de ces torrents. Cette marge de reculement pourra toutefois être modifiée suivant l'état des berges et la profondeur du lit du torrent ;

- * que les clôtures fixes ne soient pas implantées à moins de 4 m du sommet de la berge ;

- * qu'aucun exhaussement, aucun dépôt de matériaux, aucune excavation, aucun emprunt de matériaux ne soient effectués dans le lit et sur les berges des torrents.

- **Dans les secteurs NAri** correspondant aux zones submersibles de fond de vallée les constructions pourront être autorisées sous réserve :

- * que le maître d'ouvrage prenne toute mesure technique pour que le (les) bâtiment(s) résiste(nt) aux pressions de la crue de référence (1) ainsi qu'à des tassements et/ou érosions localisés,

- * que le niveau habitable soit situé à (2) m au-dessus de la cote de référence,

- * que toute partie de bâtiment située sous la cote de référence ne soit ni aménagée ni habitée,

- * que le (les) bâtiment(s) ne fasse(nt) pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et ne restreigne(nt) pas le champ d'inondation.

- **Les secteurs NArv** correspondent aux zones inondables par ruissellement sur les versants des vallées hors du lit normal des torrents.

Dans ces zones les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont, et éventuellement des façades latérales soient surélevées de 0,60m par rapport à la cote du terrain après construction ou protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte terrassée...). Ces mesures ne doivent pas

aggraver la servitude naturelle d'écoulement par la concentration des écoulements (article 640 du Code Civil).

- Dans l'ensemble des secteurs et de la zone NA.

1. Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

* leur extension à concurrence de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;

* leur transformation ou leur aménagement ;

* leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre.

2 - La réalisation des équipements d'infrastructure ou de superstructure.

3 - Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

4 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les clôtures.

- De plus dans les secteurs NAe qui sont des sites soumis à des risques de débordement torrentiel toute décision concernant la constructibilité et l'utilisation future de ces secteurs devra être précédée par une étude de risque torrentiel (étude hydrologique, étude hydraulique et des transports solides) réalisée par un bureau d'études spécialisé, afin de déterminer les conditions de leur éventuelle urbanisation.

- Dans les zones archéologiques sensibles, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels", toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie), afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

Article NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

(1) La crue de référence est déterminée par le service responsable de la police des eaux.

(2) La cote de référence est déterminée par l'étude d'inondabilité en fonction de la crue de référence.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le Titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitat, les accès automobiles des parcelles sur les voies publiques doivent obligatoirement être regroupés sur les voies internes de ces ensembles.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Voies communales

Voies privées

De plus, l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Article NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les opérations d'ensemble autorisées dans les secteurs NAa, NAb et NAd, les implantations des constructions sont déterminées par le plan de composition.

En cas d'absence de plan de composition, ainsi que dans les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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, avec un minimum de 4 mètres.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les constructions annexes (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins, etc., mais à l'exception des piscines) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative (le long d'une seule limite) à condition que leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 2,50 m et lorsque cela n'entraîne pas de gênes pour l'occupation et l'usage des parcelles voisines.

Le retour sur une limite voisine, d'une annexe ou plus, est autorisé sur une distance maximale de 5,00m.

Article NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7,00m, mesurée à l'égout de toiture.

Dans le secteur NAd, cette hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout de toiture soit 3 niveaux maximum : R+2.

Les équipements publics et les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, tours de séchage, etc., ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Article NA 11 : ASPECT EXTERIEUR.**Caractère général :**

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0,70m par rapport au terrain naturel avant la construction.
- Les réservoirs, stocks de matériaux nécessaires à l'habitat laissés à l'air libre devront être masqués totalement par des haies vives.
- Dans les secteurs situés dans le périmètre du centre ancien, les constructions doivent être adaptées au caractère du vieux Bourg.
Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'adapter à l'architecture traditionnelle de la région.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.
- Les couleurs des façades vives ou blanches sont interdites.
- Toute imitation de matériaux ou mise en œuvre de matériaux qui n'est pas dans le caractère du site est interdite.
- Les portes d'entrées, de garages, les fenêtres et leurs volets seront harmonisées dans leurs proportions, matériaux et couleur.
- Dans le secteur du village, seul est autorisé l'emploi de pierres dont la couleur et l'aspect ont un caractère régional. Les joints des murs en pierres doivent être discrets et non colorés.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural de la construction projetée.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont interdites, seules les toitures à pentes sont autorisées.
- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions de la zone dont la dépassée sera au minimum de 0,50m. Toutefois, les constructions comportant des parties en terrasse peuvent être autorisées, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.
- Les percements éventuels dans les toitures doivent être incorporés dans le plan des toitures ou dans le plan des façades.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra donc, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives (hauteur conforme au code civil), éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1.50m depuis le niveau du sol naturel.
- Lorsqu'elle existe, leur partie pleine ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0,40m.

Toutefois :

De par le caractère de la zone, les murs traditionnels existants doivent être conservés, restaurés, et éventuellement complétés, par des grilles ou grillages.

Dans le périmètre du centre ancien, il est possible de créer des murs sous réserve que l'aspect soit en harmonie avec l'environnement immédiat. Leur hauteur devra s'harmoniser sans dépasser celle des murs existants et cela, afin de conforter la continuité de corps de rue du village.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

Annexes :

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Divers :

Les antennes de télévision individuelles ou paraboles sont admises sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faitages, les conduits de cheminée et autres. Leurs couleurs devront s'harmoniser aux teintes des supports de fixation.

Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient les moins visibles de la partie publique.

Article NA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Dispositions particulières :

2 emplacements par logement,

1 emplacement pour 25 m² de surface de vente commerciale,

1 emplacement pour 25 m² utiles de bureaux ou de services.

De plus pour les opérations d'habitat on prévoira un parking banalisé, à raison d'1 place pour 2 logements.

En zone NAF, les normes en matière de stationnement sont les suivantes :

- constructions à usage d'habitation : 2 emplacements par logement,
- foyers de personnes âgées : 1 emplacement pour 2 lits.
- commerces : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.
- constructions à usage de bureau, d'activité tertiaire sauf commerces : 1 emplacement pour 50 m² de SHON. (paragraphe ajouté correspondant à la modification de juillet 2002)

Article NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas d'opération de logements sur un tènement d'une surface supérieure à 1 ha, il sera exigé la réalisation, au profit notamment des enfants, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements. Ce terrain (hors délaissés de voirie) devra correspondre à 15 % au minimum de la surface totale du tènement concerné.

Les aires de stationnement devront être intégrées dans des aménagements paysagers et plantées d'arbres de haute tige à raison au minimum d'un arbre tous les 3 véhicules.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs NA et NAe, le COS est nul.

Dans les secteurs NAa et NAb, le COS est fixé à 0,20.

Dans le secteur NAc, le COS est fixé à 0,15

Dans le secteur NAd et NAF, le COS est fixé à 0,30.

Toutefois :

- pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS ;
- pour les constructions existantes dans la zone NA et ses différents secteurs et dont le COS serait supérieur à celui autorisé, le COS est celui constaté. Toutefois et nonobstant ce COS, des extensions pourront être autorisées, à concurrence de 30m² de surface de plancher supplémentaire hors œuvre nette.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.