



Modification simplifiée n°1 du POS

Règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en :

- des secteurs NAa et NAb urbanisables à court ou moyen terme, selon les règles d'urbanisme du secteur U correspondant et selon des modalités de déblocage définies par le règlement,
- des secteurs sans indice (NA) urbanisables à long terme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone NA, sauf stipulations contraires.

Elle comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont les secteurs de 500 m autour de l'église de Beaujeu et de la maison à pans de bois située 54, rue de la République de Beaujeu.

ARTICLE NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues :

1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, ne sont admis que :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m2 de SHON.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 80 m2 :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON* n'excède pas 200 m2 pour les constructions à usage d'habitation et 100 m2 de SHON pour les constructions à usage d'activité économique*,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

21 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, pourraient être autorisées celles visées au paragraphe 22 ci-après, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble et dans les conditions suivantes :

- dans les secteurs sans indice et désignés par (NA) : sous la forme soit d'une modification du P.O.S., soit d'une ou plusieurs Z.A.C.* avec plan d'aménagement de zone*, sous réserve que les problèmes de desserte en voirie et en eau potable ainsi que les mesures contre le ruissellement diffus provenant du vignoble constituent le préalable à l'ouverture à l'urbanisation.
- dans les secteurs d'indices a et b : sous forme d'opérations se réalisant par tranches de 4000m2 au moins (sauf s'il s'agit de la dernière tranche ou d'une tranche totalement enclavée entre des voies, des parcelles construites ou des limites de zones) et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble du secteur.

22 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier dans le secteur NAa
- de commerce dans la limite de 600 m² de SHON* y compris les surfaces des réserves dans le secteur NAa et dans la limite de 300 m² de SHON y compris les surfaces de réserve, dans le secteur NAb,
- de bureaux et de service, dans le secteur NAa et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation et représentent 50 % maximum de la SHON totale de celui-ci dans le secteur NAb,
- artisanal ou industriel dans le secteur NAa
- artisanal sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'habitation et ne représente pas plus de 50% de la SHON totale de celui-ci, dans le secteur NAb,
- de stationnement* ;

b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans le secteur NAa

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone, et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique dans le secteur NAa

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

e) Les lotissements* à usage d'habitation et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.).

f) Dans les sous-secteurs " s " sont seuls autorisés l'aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les constructions à usage agricole dans les secteurs NAa et NAb et industriel dans le secteur NAb.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement dans le secteur NAb,
- f) Les lotissements à usage d'activité économique.
- g) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur " s ".

ARTICLE NA 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

- *Eaux usées :*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à une convention de rejet.

- *Eaux pluviales :*

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SECTEUR NAa:

Pour être constructible, un terrain doit présenter un minimum de surface de 640 m² par logement. Dans le cas de lotissement*, ce minimum s'applique à la surface privative moyenne de l'ensemble des lots, de plus la surface privative minimum d'un lot est fixée à 560 m².

Il n'est pas exigé de minimum de surface pour les logements collectifs et individuels groupés.

SECTEUR NAb :

Pour être constructible, un terrain doit présenter un minimum de surface de 640 m² par logement. Dans le cas de lotissement*, ce minimum s'applique à la surface privative moyenne de l'ensemble des lots, de plus la surface privative minimum d'un lot est fixée à 560 m².

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces minima ne sont pas exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus, deviendra inconstructible et ne pourra constituer en tout ou partie une nouvelle surface minimale constructible.

ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS NAa - NAb :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur est fixé à 5 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 4 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL*

SECTEUR NAa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

SECTEUR NAb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE NA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR NAa :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

SECTEUR NAb :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces limites ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT

SECTEURS NAa et NAb :

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

Les stationnements seront exigés :

- pour les constructions à usage d'habitation à raison de 1,5 places de stationnement par logement,
- pour les commerces, à raison d'une place de stationnement par 50 m² de surface de vente,
- pour les cafés - restaurants à raison d'une place de stationnement par 10 m² de surface de cafés - restaurants.
- pour les hôtels à raison d'une place de stationnement par chambre.

Ces règles peuvent être réduites ou ne pas s'appliquer aux aménagements* de constructions existantes.

ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- b) Dans les lotissements, les ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs, autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) entrant dans la composition générale de l'opération à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S. quel que soit le type de construction.

ARTICLE NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE V : DEFINITIONS

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, les locaux techniques, les ouvrages nécessaires à la mise en accessibilité des personnes à mobilité réduite (ascenseurs, rampes d'accès, etc...), ...