CHAPITRE II
ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE 2NA

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen terme, mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Une partie de cette zone est soumise à risque d'inondation.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ainsi que les travaux de restauration ou d'agrandissement mesurés des constructions existantes .

L'urbanisation immédiate de ces zones est bloquée . Elle ne deviendra effective qu'après étude préalable, modification du P.O.S. ou réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), respectant les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S. ainsi que les schémas d'organisation qui y sont annexés, et intégrant une réflexion sur la diversité de l'habitat et la mixité sociale .

Le "déblocage" à l'urbanisation des zones 2NA ne pourra donc s'effectuer qu'après étude préalable de chaque secteur permettant d'apprécier leur insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain, et précisant les conditions de desserte en équipements et de traitement paysager .

Toute nouvelle urbanisation des zones, quelque soit leur surface, est subordonnée au respect des prescriptions fixées par l'annexe pluviale. L'ouverture à l'urbanisation des zones problématiques sera conditionnée à la réalisation de travaux de remise à niveau du réseau aval .

Enfin, la zone 2NAa du "Correc d'en Baus" sera réservée à une urbanisation de faible densité .

L'intégralité de la zone est soumise à la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, conditionnant l'aspect des constructions et de leurs abords (clôtures, plantations etc) .

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

<u>2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</u>

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement .

b) Les constructions, agrandissements ou aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

a) Dans le périmètre figurant aux documents graphiques de zonage comme "susceptible d'être soumis à risques d'inondation" se reporter à la réglementation jointe en annexe .

b) Toute nouvelle urbanisation est subordonnée au respect des prescriptions fixées par l'annexe pluviale . L'ouverture à l'urbanisation des zones problématiques sera conditionnée à la réalisation de travaux de remise à niveau du réseau aval .

ARTICLE 2NA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Rappels :

a) Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

b) Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacités suffisantes.

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2NA1 .

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 3 : ACCES ET VOIRIE

1.Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) 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 .

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sous réserve qu'une telle disposition ne nuise pas au caractère de la rue .

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

d) Les voies et cheminements figurant sous la légende "Voirie existante à conserver" sont à maintenir.

ARTICLE 2NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant .

ARTICLE 2NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant .

ARTICLE 2NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant .

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

Néant .

ARTICLE 2NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant .

ARTICLE 2NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant .

ARTICLE 2NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant .

ARTICLE 2NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant .

ARTICLE 2NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant .

ARTICLE 2NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant .

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant .

ARTICLE 2NA 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.