

CARACTÈRE DE LA ZONE NAa

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, à savoir les lotissements ou opérations groupées, sous réserve que les réseaux soient réalisés à la charge de l'aménageur.

La zone NAa comprend un secteur NAab au Picard, où, pour ne pas surcharger la lagune de Lay, la densité sera faible.

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

Article NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions et lotissements à usage d'habitations, à condition d'être liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions à usage de services, commerce, hôtelier ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus.
- Les extensions et aménagements des bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements collectifs.
- Les annexes liées aux bâtiments existants.

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique, et si elles s'insèrent dans un plan d'aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone.

Article NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et entre autres :

- . les constructions à usage agricole
- . les installations classées nuisantes sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- . les dépôts de véhicules hors d'usage
- . les terrains de camping ou caravaning
- . le stationnement isolé de caravanes (sauf au lieu de résidence)
- . les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R.442.2c
- . les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article NAa 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales.

Le long des voies publiques, les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les portails seront à 2,50 m de l'alignement.

2. Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse destinées à être classées dans le domaine public, devront comporter une aire de retournement.

L'emprise totale de la voirie sera au minimum de 4 m.

Article NAa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, lac ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Article NAa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

En secteur NAab : la surface minimum des terrains devra atteindre 2 000 m².

Article NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 m minimum par rapport à l'axe des Routes Départementales.

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum est celui dénoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne doit pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Les extensions en contrebas de la route doivent se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

Le long de la R.N. 7, en dehors des espaces urbanisés, l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Article NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin,
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.
 - si elles prolongent un bâtiment existant en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin existant s'il est en limite séparative.

Article NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront accolées ou implantées à 4 m minimum l'une de l'autre. L'implantation est libre pour les annexes.

Article NAa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article NAa 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG7).

La hauteur maximum est fixée à 10 m au faîtage.

Une hauteur supérieure est admise sans limitation pour impératifs techniques.

Une hauteur supérieure, jusqu'à 15 m, pourra être admise pour les équipements collectifs et les infrastructures.

Article NAa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Article NAa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces communs, et sera adapté à l'usage.

Article NAa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. Les essences locales sont conseillées (liste des essences en annexe).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article NAa 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.