

TITRE III
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA —

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones NA sont des zones préférentielles pour l'urbanisation future ; elles doivent faire l'objet d'une protection rigoureuse afin de permettre ultérieurement un aménagement cohérent.

Leur urbanisation se fera suivant un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant s'effectuer par tranches.

Elles comportent différents secteurs :

- **NAs** : secteur à vocation de sport, loisir, détente, à vocation d'accueil des équipements touristiques sportifs et culturels, d'intérêt général.
- **NAe** : zone réservée à des équipements nécessaires à la collectivité.

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

ARTICLE NA 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. — EN TOUTES ZONES NA

A condition que la conception des opérations ne conduise pas à la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles :

1.1.1. — Les lotissements, ensembles de constructions groupées, Z.A.C., à usage principal d'habitations respectant au schéma d'aménagement global de la zone, avec possibilité de réalisation par tranches ;

1.1.2. — Les établissements à usage de bureaux et les surfaces commerciales, inclus dans des opérations strictement compatibles avec des zones d'habitat.

1.1.3 — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

1.1.4. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.1.5. — Les installations et travaux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.2. — DANS LE SECTEUR NAs :

Les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires aux activités sportives, de détente, et loisirs ainsi que celles liées au lycée Quelet.

1.3. — DANS LE SECTEUR NAe

Les équipements à caractère collectif, et les installations d'intérêt général.

ARTICLE NA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ne sont interdits que :

2.1 — Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration.

2.2. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

2.3. — Les terrains de camping et de caravanes soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes.

2.4 — Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, et pour une durée limitée à celle des travaux d'aménagement, à l'exception de ceux autorisés dans le cadre des travaux de lutte contre les inondations autorisés à l'article NA 1.

2.5. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ainsi que la création d'étangs.

SECTION II —CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune dans des conditions répondant à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier et permettant l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les garages collectifs ou aires de stationnement ne doivent présenter qu'un accès sur la voie publique. Cet accès pourra être soumis à dispositions particulières tenant compte de l'importance de l'opération, de la nature des véhicules concernés et des caractères de la circulation sur la voie publique.

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — La création de voies automobiles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 7 mètres ;
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Pourront être admises des largeurs de chaussée inférieures, en cas de voie à sens unique, lorsque des cheminements piétons distincts sont assurés, dans le cas d'espaces mixtes piétons-automobiles, et dont l'aménagement garantit une vitesse limitée des véhicules.

3.2.2. — Dans la mesure du possible, on évitera les voies en impasse. Dans le cas où elles seraient autorisées, elles comporteront dans leur partie terminale un dispositif permettant de faire demi-tour, répondant aux exigences de sécurité publique, de desserte, de ramassage des ordures ménagères.

En toutes zones :

4.1. — EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable. Le pompage dans la nappe phréatique est interdit.

4.2. — ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants ou à créer est interdite.

4.2.1. — Pour les eaux usées domestiques

La commune de VALDOIE fait partie de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

En application de la Loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Conseil Communautaire de la C.A.B. le 14/12/2006 et disponible en mairie, s'applique à l'ensemble de la commune. Il délimite les secteurs d'assainissement collectif de la commune.

4.2.2. — Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

4.2.3. — Pour les eaux industrielles et des activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif sera subordonnée à la signature d'une convention entre la CAB et le pétitionnaire. Cette convention définira les modalités de rejet des effluents dans le réseau public géré par la CAB..

EAUX PLUVIALES

4.2.4. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté au réseau collectif après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la Loi sur l'Eau,**
- le réseau public, s'il existe, est géré par la C.A.B. ; dans ce cas, elle déterminera le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.**

L'écrêtement des débits de pointe sera réalisé par la mise en œuvre de bassins de rétention d'eaux pluviales ou de techniques alternatives (puits d'infiltration, chaussées-réservoirs, noues d'infiltrations,...) garantissant le même résultat et validés par les services techniques de la C.A.B.

4.2.5. — Les eaux de parking et de voiries devront être prétraitées.

4.3. — ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (20 kv inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NA 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement).

6.2. — Toutefois, des implantations différentes sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissements, habitations groupées, rénovation, restauration...);

6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général ;

6.2.3. — Lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 20 m de front sur rue à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

6.3. — Les garages et autres annexes non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle. En tout état de cause, ils respecteront une marge de recul de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies.

6.4. — En aucun cas, un garage jouxtant une habitation ne pourra avoir un accès direct à l'alignement de la voie ; on respectera un recul minimum de 4 m.

6.5. — *Les saillies, auvents ne devront pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.*

6.6. — Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.7. — Les vérandas, conformes aux prescriptions de l'article 11, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

6.8. — Sans objet pour les secteurs NAs et NAe.

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

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment *principal (corps d'habitation)* au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 m ($D=H/2$; minimum 4 m).

7.2. — Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

7.2.1. — lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents ;

7.2.2. — pour les bâtiments de faible importance, dont la hauteur maximum n'excède pas 3 m de hauteur *mesurée au droit de la limite*. Une implantation différente pourra être prescrite si l'application de ces règles conduit à une privation excessive d'ensoleillement des pièces d'habitation d'un immeuble édifié sur un fond voisin.

Lorsque la limite séparative est matérialisée par une haie, le recul exigé sera de 1,20 m minimum.

7.2.3. — lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement,

7.3. — Les vérandas pourront s'édifier sur le bâti ancien jusqu'à 1,90 m des limites séparatives du terrain (sous réserve du respect du Code Civil/vues directes).

7.3. — Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (margelle comprise).

7.5. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

7.6. — Sans objet pour les secteurs NAs et NAe.

ARTICLE NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — ESPACEMENT MINIMUM

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 3 m).

8.2. — PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.

8.3. — Sans objet pour les secteurs NAs et NAe.

ARTICLE NA 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — HAUTEUR ABSOLUE

Hauteur maximum autorisée :

- un sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, deux étages droits et un niveau de comble aménagé (R+2+C) ***ou trois étages droits (R+3).***

10.2. — Il n'est pas fixé de règle maximale de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE NA 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe).

ARTICLE NA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2 — Le nombre de places de stationnement est défini par fonction à l'annexe des "*Normes de stationnement par zones*".

12.3 — Il sera exigé une place minimum hors clôture pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les zones NA, à vocation dominante d'habitat, les espaces libres de toute construction et de circulation seront aménagés en espace d'agrément, à raison de 10 % minimum du terrain.

SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NA 15 — DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet