

ZONE 3NA

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 3NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3NA est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités de loisirs, sportives et d'accueil touristique. Elle correspond notamment aux secteurs de Bosque, du Plan d'eau de la Riaille et de la Madeleine où la maîtrise foncière est majoritairement publique.

Elle est incomplètement équipée et son occupation est envisagée selon les modes suivants:

1 - les secteurs 3NA immédiatement ouverts à l'urbanisation.

2 - les secteurs 3NAx à règlement "fermé", de vocation identique, mais destinés à l'urbanisation à long terme où il convient d'éviter les occupations et utilisations des sols qui compromettraient l'organisation du secteur. Les conditions d'ouverture sont soit une modification du POS, soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

3 - le secteur 3NAf1 qui présente un fort risque d'incendie et où les équipements nécessaires à la défense contre l'incendie doivent exister, préalablement à l'autorisation de construire, et ce, conformément au Projet d'Intérêt Général arrêté par le Préfet de Vaucluse en date du 20 novembre 1990.

risque sismique:

le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ayant classé le territoire de la commune d'Apt en zone Ib (risque faible), la conception et la construction des nouveaux bâtiments doivent respecter les règles constructives parasismiques.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

a - Dans la zone 3NA peuvent être autorisés:

- 1 - les équipements publics et installations d'intérêt général compatibles avec la vocation principale de la zone
- 2 - les équipements collectifs, les services et les bureaux directement liés au fonctionnement de la zone
- 3 - les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement ...)
- 4 - les hôtels, restaurants, villages de vacances et gîtes.
- 5 - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements:
 - dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone
 - à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'exploitation
- 6 - les aires de stationnement ouvertes au public
- 7 - l'aménagement de terrains de camping
- 8 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- 9 - les stands de tir
- 10 - Dans les jardins familiaux, les abris seront autorisés sous les conditions définies aux articles 3NA 10 et 3NA 14.

b - Dans le secteur 3NAx et 3NAxf1 peuvent être autorisés:

- 1 - lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveau logement, l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes ayant au moins 70 m² de SHON, en vue de l'habitat.
- 2 - l'extension des activités agricoles existant sur la zone lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveau logement

ARTICLE 3NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute opération non autorisée par l'article 3NA1

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Lorsque les documents graphiques prévoient un positionnement précis de l'accès, celui-ci doit être respecté.

3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

4 - Le long des voies à circulation importante, le permis de construire sur les terrains riverains peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par l'opération projetée, et des conditions souhaitables de visibilité aux abords des accès et des carrefours.

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le secteur 3NAf1 :

- La voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur minimale de 5 mètres. Elle pourra cependant avoir une largeur inférieure, qui ne sera jamais inférieure à 3 mètres, si elle contient des aires de croisement de 2,5 m de largeur et 250 mètres de longueur distantes de moins de 300 m les unes des autres. En outre la voie sera susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière.

- hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum.

- rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum.

- pente maximale de 15 %.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de

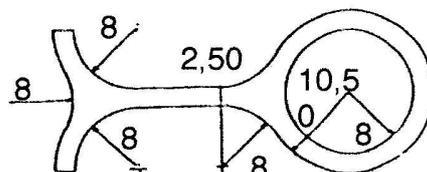
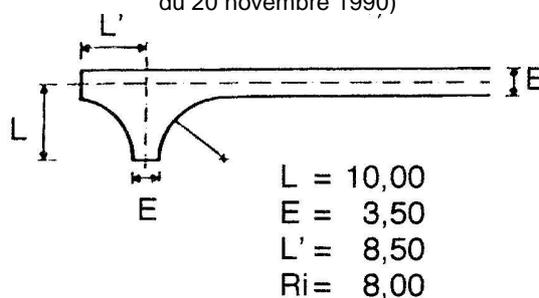
retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé au présent document.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Pour les activités et les établissements recevant du public, les dispositions du présent article pourront être aggravées.

CARACTERISTIQUES DES PLACETTES DE RETOURNEMENT IMPOSEES EN SECTEUR « f »

(Projet d'intérêt général relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt, instauré par arrêté préfectoral n°3484 du 20 novembre 1990)



ARTICLE 3NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

a) eau potable

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

b) eau-incendie

- Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés distants de 200 à 300 m maximum, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacun. A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m³ par habitation pourra être exigée.

- Dans le secteur 3NAf1, si l'installation de poteaux normalisés n'est pas envisageable,

. pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant à usage d'habitat:

une réserve d'eau publique de 30 m³ minimum (selon la taille du bâtiment) devra être située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès de cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier.

. pour toute autre construction:

une réserve d'eau individuelle de 30 m³ minimum (selon la taille du bâtiment) devra être située à moins de 50 mètres du bâtiment à protéger, l'accès de cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés distants de 200 à 300 m maximum, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacun.

Pour les activités et les établissements recevant du public, les dispositions du présent article pourront être aggravées.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

- toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- un prétraitement peut être exigé avant évacuation dans le réseau public d'assainissement afin de respecter les prescriptions générales d'admissibilité des eaux usées.

- le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention de déversement spécifique.

b) Eaux pluviales

- Si nécessaire, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éliminer tout risque de pollution, avant leur rejet vers un exutoire autorisé.

- Les rejets ne doivent pas excéder 13 litres/seconde par hectare. Des dispositifs de rétention seront prévus à cet effet.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE 3NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 3NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou aux paragraphes suivants, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 - Toutefois, les constructions seront implantées à une distance minimum de 50 m par rapport à la RD 943

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige ou lorsque cela permet une meilleure intégration dans l'environnement.

4 - Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

5 - Le long des rivières, canaux, ruisseaux et fossés, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges.

6 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit portés sur les planches graphiques du P.O.S. doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE 3NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.
Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, selon la nature du projet, pour des motifs de sécurité.
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public.

ARTICLE 3NA 9 - EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE 3NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles ainsi que pour les installations techniques de service public visées à l'article 3NA1.

La hauteur des constructions admises dans les jardins familiaux ne pourra excéder 2,50 mètres hors tout.

ARTICLE 3NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article 3NA1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords ...).

ARTICLE 3NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Les besoins minimum à prendre en compte sont:

Habitations:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.),
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux:

- 1 place par 60 m²

Hôtels et Restaurants:

- 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)

Autres établissements recevant du public:

- 1 place pour 10 personnes.

3 - Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 3NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 3NAf1:

- le débroussaillage dans un rayon de 50 mètres autour des habitations
- le déboisement dans un rayon de 8 mètres
- la plantation de résineux ou de chênes verts est interdite.

SECTION III

POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles 3NA3 à 3NA 13.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation qui sont admises à l'article 3NA1a §5, la S.H.O.N. ne doit pas excéder 100 m².

3 - Pour les campings et caravanings, il sera admis 70 places de tentes ou de caravanes par hectare de terrain.

4 - Pour les constructions admises dans les jardins familiaux la S.H.O.B. ne doit pas excéder 10 m².

5 - Dans le secteur 3NAx, l'aménagement ou l'agrandissement autorisés auront pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, de ne pas augmenter de plus de 10% la SHON de la construction existante.

6 - Dans le secteur 3NAxf1, sont admises l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une SHOB initiale de 80 m² minimum à la date de référence, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension:

- de porter la S.H.O.N. à plus de 140 m² ou d'accroître la S.H.O.B. au delà de 250 m²,
- ou, si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la S.H.O.B. existante en date du 20 novembre 1990

ARTICLE 3NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.