

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# NA

*CARACTERE DE LA ZONE : Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future réservée aux habitations, ou équipée, mais dont l'urbanisation immédiate impose des conditions (secteurs NAa )*

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

##### 1 - Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après (secteur NAa).
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension,
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés si le permis de construire est déposé dans le délai de deux ans qui suit le sinistre,
- les installations et travaux divers suivants :
  - . les aires de stationnement ouvertes au public,
  - . les affouillements et exhaussements du sol imposés par des contraintes techniques des constructions à édifier.
  - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

**NA 1**

- les clôtures soumises à autorisation.
- les bâtiments annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum, jointifs ou non, édifiés sur une propriété supportant déjà une habitation.

**3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions :**

**En NA et secteur NAa, L'autorisation de construction de dépendances ne sera donnée qu'avec la présence sur le même terrain d'une habitation.**

**En secteur NAa, l'autorisation de constructions à usage d'habitation pourra être donnée si elle s'applique à un programme concernant 0,8 ha, ou au moins 4 lots et ne créant pas de délaissés de terrain inconstructible.**

**Les équipements intérieurs à la zone seront pris en charge par le réalisateur de l'opération.**

## **ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

**1 - Rappel :**

Sans objet.

**2 - Sont interdites :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

## **SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

## **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**1 - Accès:**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**NA 1-2-3**

Les accès des garages collectifs et plus généralement de tous garages destinés à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque la rampe d'accès à un garage individuel ou à un groupe de garages ou parkings présente une déclivité, elle doit présenter avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, un plan de déclivité inférieur ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt ( au moins 5 mètres ).

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

## **2 - Voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

## **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés. Les réseaux internes à la zone seront à la charge des aménageurs.

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

### **2 - Assainissement :**

□ **Eaux usées** : Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques techniques.

Toutefois dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire assainissement peut être autorisé

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées, aux frais du bénéficiaire, sur le réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Le bénéficiaire devra en outre satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

□ **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**NA 3-4**

### 3 - Autres réseaux :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

#### **ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup> par construction principale.

#### **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de huit mètres (8) minimum de l'axe des voies. Cette distance est portée à dix mètres (10) pour toutes les constructions édifiées en bordure des RD 31 et 58.

Toutefois, les extensions de bâtiments dans la marge de recul sont possibles si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, aucune construction n'est admise à moins d'un mètre de l'axe du chemin.

#### **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4).

En outre la construction en limite de propriété est autorisée

- pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à la faîtière,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur sensiblement égale dans la limite autorisée.
- lorsque le projet s'intègre dans un plan d'ensemble.
- pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existant déjà sur la limite.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres (30) des lisières de toutes forêts.

**NA 4-5-6-7**

## **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ( cf croquis en annexe ).

Ils doivent en tout point respecter une distance les uns les autres au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments. Cette distance ne sera en aucun cas inférieure à six mètres (6), excepté pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, et pour lesquelles la distance d'implantation est fixée à trois mètres (3)..

## **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL.**

Pas de prescription.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions mesurées par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut pas excéder huit mètres (8) à la faîtière des toitures, au membron ou à l'acrotère sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques. La hauteur des dépendances est limitée à trois mètres cinquante (3,50) à la faîtière.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs.

- Les toitures seront à deux pans et respecteront une pente comprise entre 25 et 35°. Elles seront en tuile de couleur rouge-brun.
- Les transformations et agrandissements devront présenter une similarité au niveau des matériaux apparents, en façade et de la couverture, ou présenter un intérêt architectural justifié pour la mise en valeur des bâtiments.
- L'adaptation des constructions au terrain naturel ne doit pas créer de talus disproportionnés : mouvement de terre limité à un mètre (1).

**NA 8-9-10-11**

## **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISES CLASSES.**

Les espaces non bâtis et notamment les marges de reculement prescrites à l'article NA 6, doivent être aménagés et entretenus.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

## **ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS).**

Le COS est fixé à 0,2. Il n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le dépassement du COS n'est pas autorisé, excepté dans le cas de reconstruction après sinistre, conformément aux dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.