

## **CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1NA -**

Cette zone est constituée de terrains non équipés réservés en particulier à une urbanisation organisée dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements d'habitation.

Une partie de la zone 1NA se situe au Nord Ouest du bourg en bordure de la route départementale 361 au lieudit "la Haie Marty"

L'autre partie de la zone 1NA se trouve au Nord Est du bourg le long de la rue de l'Eglise, du chemin rural n° 1 et de la voie communale n°2.

Le secteur 1NAbr recouvre les parties de la zone 1NA exposées aux nuisances de bruit en provenance des transports terrestres de la route nationale 10 (voie de transit classée en type 1).

Cette zone contient des vestiges archéologiques. -

Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

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

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

§ 1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de gîte, hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les aménagements conservatoires et les extensions de bâtiments existants ;
- les établissements de soins et de repos;
- les établissements d'enseignement;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- les aires de stationnement ouvertes au public;

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation;

§ 2 - Toutefois les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 1 ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Une étude préalable à partir d'un schéma d'organisation portant sur l'ensemble de la zone sera indispensable pour toute opération d'urbanisme.

Toute opération doit être conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible. En particulier, les voies et réseaux divers devront être dimensionnés à cet effet.

Les participations à la réalisation d'équipements publics exigibles lors de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol seront définies en application des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1NAbr, les constructions et installations mentionnées ci-dessus et recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, etc...) doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

### **ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible;
- des possibilités de constructions résultant de l'application du règlement de la zone;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc...).

## 1 - ACCES :

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.

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

## 2 - VOIRIE :

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

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

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

## **ARTICLE 1NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE -

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT -

#### Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil):

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - ELECTRICITE -

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### 4 - TELECOMMUNICATIONS -

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### 5 - TELEDIFFUSION

Pour les nouveaux lotissements, la distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence, pourrait être réalisée sous la forme de réseaux câblés souterrains.

### ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 500m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale et aux terrains supportant des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions groupées, une implantation entre 0 et 5 mètres sera admise.

**ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une ou des limites séparatives,
- en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation entre 0 et 3 mètres sera admise.

**ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales pour les constructions à usage d'habitation, une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contiguës.

**ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

**ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

## ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

### Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les constructions principales, leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieurs sont prohibées, sauf éléments ponctuels.

Les clôtures en façade sur voie devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

### Toitures

Pour le bâtiment principal, les toitures doivent être à plusieurs versants de pentes comprises entre 40° et 50°.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif des pentes inférieures sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels que garages accolés, vérandas, appentis etc...

### Matériaux de couverture

La couverture des constructions principales doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles, tuiles plates ou mécaniques petit moule ou aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes, d'autres matériaux sont autorisés à condition que leur couleur rappelle celle de l'ardoise ou de la tuile brunie.

Pour les vérandas, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures

Les haies taillées seront composées préférentiellement d'essences locales.

En façade sur voie sont interdits :

- les plaques ciment d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- les murs pleins de plus de 1m80 de hauteur totale,
- les clôtures à claire-voie de plus de 1m80 de hauteur totale,
- les clôtures grillagées de plus de 1m80 de hauteur totale.

**ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT -**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité technique de réalisation des places sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

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

Pour les constructions à usage d'habitation il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement sera exigée.

**ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -**

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -****ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Pour les constructions groupées, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,5.

**ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.