

COMMUNE DE BRIÉ ET ANGONNES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 6 - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA correspond à des terrains insuffisamment équipés qui pourront être urbanisés ultérieurement.

Des secteurs NAa, NAb, NAba, NAbb correspondent à des terrains insuffisamment équipés qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1 - En secteur NA COS 0, seuls sont admis les équipements d'infrastructures.
- 2 - En secteur NAa sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UA à condition que l'assainissement collectif soit réalisé selon la nécessité du programme envisagé, et que ce dernier s'inscrive dans un plan de composition couvrant l'ensemble de chaque secteur.
Pour le hameau de l'Enclos, le réseau d'eau potable et les réseaux secs (électricité, téléphone) devront être renforcés et adaptés aux nouveaux besoins.
- 3 - En secteur NAb sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB à condition que l'assainissement collectif soit réalisé et de s'inscrire dans un plan de composition couvrant l'ensemble de chaque secteur.
- 4 - En secteur NAb_a sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB_a à condition de s'inscrire dans un plan de composition cohérent couvrant l'ensemble du secteur.
- 5 - Dans le secteur NAb_{a1} sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB_a à conditions que les eaux pluviales aient été collectées collectivement.
- 6 - En secteur NAb_b, sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB_b à condition de s'inscrire dans un plan de composition cohérent couvrant l'ensemble du secteur.
- 7 - Installation des éoliennes de petite taille est autorisée.
- 8 - Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :

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

Un seul accès sur une voie donnée sera autorisé par parcelle. Il en sera de même pour une opération intéressant plusieurs parcelles mitoyennes.

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

Les voies en impasse sont interdites ; elles devront pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau viaire de la commune.

Pour chacun des secteurs NAa, NAb, NAba, NAbal et NAbb les accès automobiles et piétons devront être étudiés globalement pour chaque secteurs.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Quand l'assainissement autonome est autorisé, tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, **les eaux usées non domestiques** ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans le secteur NAb1, la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales est préalable à l'urbanisation de ce secteur.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

4.3. Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique

Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains sauf en cas d'impossibilité technique.

4.4. Téléphone

Le réseau téléphone sera enterré.

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction, la surface minimale des parcelles sera :

- sans objet en secteur NAa,
- de 1.000 m² en secteur NAb,
- de 1 500 m² en secteur NAba et NAb1
- de 2 500 m² en secteur NAbb.

Un plan de composition d'ensemble portant sur l'ensemble de chacun des secteurs devra être produit.

Pour les installations ou ouvrages d'intérêt général il n'est pas fixé de surface minimale.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement pour toutes les voiries sauf indication contraire portée sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols, sauf pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans le secteur NAa les règles de la zone UA s'appliquent UA(6).

Dans le secteur NAb, NAb1, NAb2, NAb3, NAb4, NAb5, NAb6, NAb7, NAb8, NAb9, NAb10, NAb11, NAb12, NAb13, NAb14, NAb15, NAb16, NAb17, NAb18, NAb19, NAb20, NAb21, NAb22, NAb23, NAb24, NAb25, NAb26, NAb27, NAb28, NAb29, NAb30, NAb31, NAb32, NAb33, NAb34, NAb35, NAb36, NAb37, NAb38, NAb39, NAb40, NAb41, NAb42, NAb43, NAb44, NAb45, NAb46, NAb47, NAb48, NAb49, NAb50, NAb51, NAb52, NAb53, NAb54, NAb55, NAb56, NAb57, NAb58, NAb59, NAb60, NAb61, NAb62, NAb63, NAb64, NAb65, NAb66, NAb67, NAb68, NAb69, NAb70, NAb71, NAb72, NAb73, NAb74, NAb75, NAb76, NAb77, NAb78, NAb79, NAb80, NAb81, NAb82, NAb83, NAb84, NAb85, NAb86, NAb87, NAb88, NAb89, NAb90, NAb91, NAb92, NAb93, NAb94, NAb95, NAb96, NAb97, NAb98, NAb99, NAb100, les règles de la zone UB s'appliquent UB6.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout secteur, sauf NAa

Lorsque la nature des constructions sur les parcelles limitrophes le permet ou le justifie, les constructions à réaliser pourront être implantées en limite séparative à condition que cette implantation n'entrave pas, par sa nature sa hauteur ou son positionnement, l'occupation des parcelles voisines.

En particulier cette disposition sera automatiquement applicable :

- si la parcelle contiguë à la limite séparative concernée n'est pas construite ;
- si la construction à édifiée se trouve en tout point située à au moins 10 m de la construction d'habitation existante sur une parcelle contiguë;
- s'il existe déjà une construction sur limite et ceci pour la partie mitoyenne qui serait concernée.

Toute construction non contiguë à une limite séparative devra être édifiée à une distance minimale de 2 m de celle-ci.

Des dispositions différentes pourraient être appliquées si une parcelle vierge devenait inconstructible par application des règles précédentes.

Secteur NAa : les règles applicables sont celle de l'article UA7

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Pour les constructions non mitoyennes une distance minimum pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

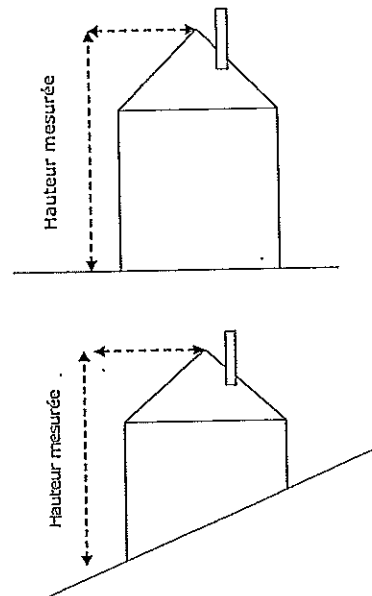
Article NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m, sauf pour les installations ou ouvrages d'intérêt général. Cependant, dans les secteurs NAa, ce sont les règles de la zone UA qui s'appliquent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions représentatives d'autres régions sont interdites (chalet,...).

Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire pour une habitation principale, les annexes et abris de jardin seront sauf pour des raisons techniques architecturales ou urbanistiques dûment justifiés, intégrés au volume de cette habitation. Dans le cas d'une habitation principale existante les annexes et abris de jardin peuvent être éventuellement détachés.

Dispositions particulières :

Toiture

Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans ou à quatre pans avec faitage.

La pente sera comprise entre 40 % et 100 %.

Les dépassés de toiture devront atteindre 0,60 m.

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les matériaux autorisés en couverture sont : de la tuile en terre cuite (de préférence la tuile romane canal). Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie. L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'élément de couleur ocre jaune etc... est interdit.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Au cas d'impossibilité d'intégration des panneaux solaires sur la toiture, l'installation de ces panneaux ailleurs que sur la toiture sera autorisée.

Façades

Elles seront de couleur ocre clair ou gris clair. Toute teinte s'éloignant de ces bases sera interdite.

Les bardages bois par façades ne devront pas avoir une surface supérieure à 20 % de la surface de la façade considérée.

Fermetures extérieures et boiseries

Elles ne seront pas de couleur vive.

L'emploi de fer forgé est seulement autorisé pour la protection des petites ouvertures.

Clôtures

Sont autorisés :

- La clôture végétale.
- La clôture composée d'un muret n'excédant pas 50 cm de hauteur par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage ou d'une palissade bois, doublé ou non d'une haie végétale.
- Le muret aura sa surface supérieure obligatoirement rectiligne.
- Les murs de pierres existants et à rénover.
- Les murs à créer s'ils sont en pierre ou crépi et ne dépassant pas 2 mètres. Un couronnement en tuiles est obligatoire.

Portails

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture. Il sera positionné en retrait de l'alignement afin de permettre, entre celui-ci et l'emprise de la voie concernée, le stationnement d'un véhicule automobile.

Boîtes au lettres + coffret EDF

Ils seront incorporés à un élément de clôture ou de portail.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et privées desservant plusieurs lots.

Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitation de faisant ni partie d'un lotissement, ni soumis à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre.
- pour les constructions d'habitation faisant partie d'un lotissement ou soumis à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre par logement sur chaque parcelle privative ; 0,5 place supplémentaire par 2 logements sur foncier collectif.
- pour des logements sociaux on ne peut exiger qu'au maximum 1 emplacement par logement.

- pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 2 chambres
- pour les hôtels-restaurants : la plus grande des deux valeurs ci-dessous :
 - 1,5 places pour 2 chambres
 - 1,5 places pour 10 m² de salle de restauration
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur NAb :

Dans le cadre de lotissement ou d'opération d'ensemble supérieur à 1 ha, 10 % de la parcelle, d'un seul tenant, sera aménagé et paysagé en aire de jeux et de repos, à usage collectif.

Secteur NAba :

Dans le cadre de lotissement ou d'opération d'ensemble supérieur à 1,5 ha, 10 % de la parcelle, d'un seul tenant, sera aménagé et paysagé en aire de jeux et de repos, à usage collectif.

Secteur NAbb :

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NA le COS est nul.

Dans les secteurs NAa, NAb, NAba, NAba1, NAbb, le COS est nul si les conditions énoncées dans les articles 1 à 13 ne sont pas satisfaites.

Si elles le sont :

Le COS résulte de l'application des articles 1 à 13 en secteur NAa

Le COS est égal à 0,20 en secteur NAb.

Le COS est égal à 0,15 en secteur NAba et NAba1.

Le COS est égal à 0,10 en secteur NAbb.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.