

COMMUNE DE BRIÉ ET ANGONNES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NAC

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 7 - ZONE NAc

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NAc est une zone d'urbanisation sous condition du respect d'un plan de composition d'ensemble. Dans cette zone les capacités des équipements permettent la réalisation des constructions nouvelles avec une densité identique aux constructions traditionnelles. Il s'avère souhaitable de créer et conforter le caractère du tissu urbain bâti existant de type "village".

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 NAc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitation
- de bureaux et services
- de commerces
- d'artisanat soumis ou non à déclaration, compatible avec le caractère de la zone, donc ne produisant aucune nuisance olfactive ou auditive
- les bâtiments liés aux services publics et aux équipements d'intérêt général

Seules les annexes liées à une habitation existante sur la parcelle sont autorisées (garages, abris de jardin...).

- Installation des éoliennes de petite taille est autorisée.

- 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 NAc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NAc,1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAc 3 – ACCES ET VOIRIE

- 1- L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 2- Dans cette zone le principe de desserte défini au plan de composition et annexé au présent règlement sera imposé.
- 3- Les voies intégralement en impasse sont interdites. Si elles peuvent l'être pour la circulation automobile, elles devront par contre pouvoir se poursuivre par des aménagements piétons / cycles les reliant au réseau viaire de la Commune.

Les voiries créées seront compatibles avec le plan de composition annexé.

Les voiries auront une emprise totale minimale de 6,50 mètres, avec chaussée automobile de 4,50 mètres, trottoirs (dont un de 1,50 mètre au moins) et accotements.

Les cheminements piétons repérés au plan de composition auront une largeur minimale d'emprise de 1,50 mètre.

ARTICLE NAc 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.

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.

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.

4.4 - Téléphone

Le réseau téléphone sera enterré.

ARTICLE NAc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans le cadre du respect du plan de composition d'ensemble.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou en retrait de celui-ci, dans le respect du plan de composition annexé.

La continuité sur les voies publiques si elle n'est pas réalisée par le bâti sera assurée par les clôtures.

Le plan de composition du secteur définit par type les linéaires d'alignement "ouverts" ou "fermés"

La limite extérieure d'emprise de la voie privée (y compris trottoir et accotements) sera assimilée à l'alignement sur voie publique.

Pour les piscines éventuelles la distance minimale de tous les points de la construction (bassin, etc..) par rapport à l'alignement est de 2 mètres.

Les passées de toiture ne sont pas prises en compte dans la limite d'un mètre de saillie horizontale sur l'alignement.

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

ARTICLE NAc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (hors passées de toitures) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres. (les passées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite d'un mètre de saillie horizontale)

Pour les piscines éventuelles la distance minimale de tous les points de la construction (bassin, local technique, etc.) par rapport aux limites séparatives est de 2 mètres.

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

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

Pour les constructions non mitoyennes une distance de 4m. 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 NAc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition annexé définit les zones dans lesquelles les futures constructions pourront s'implanter.

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

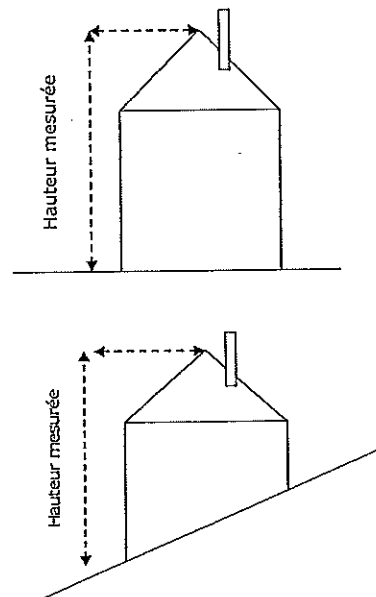
Article NAc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 maximum est fixée de manière suivante :

- pour l'habitat collectif : (R+2) ou (R+1+C)
- pour l'habitat individuel : 10 m.

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

ARTICLE NAc 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Des déblais limités à 2 m par rapport au terrain naturel pourront être tolérés dans le secteur D pour l'accès aux sous-sols.

Les constructions représentatives de type d'autres régions sont interdites (Ile de France, chalet...)

Les annexes autorisées à l'article NAc,1 seront réalisées dans les mêmes matériaux que le corps principal du bâtiment.

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. Au cas d'impossibilité d'intégration des panneaux solaires sur la toiture, l'installation de ces panneaux ailleurs que sur la toiture sera autorisée.

Dispositions particulières

Toiture

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

La pente sera comprise entre 40% et 55%.

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) 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 dépassées de toiture ne seront pas inférieures à 0,70 m. (y compris en mitoyen).

Pour les constructions neuves les matériaux autorisés en couverture sont : de la tuile en terre cuite.

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.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'une extension ou d'une modification, le matériau de couverture existant pourra être réemployé.

Façades

Elles seront de couleur de densité moyenne : ocre rosé, gris clair à gris moyen, traitées principalement soit en enduit soit en pierre apparente du pays. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdites pour les corps de façades.

Les bardages bois ne devront pas avoir une surface supérieure à 30% de la surface développée des façades.

Fermetures extérieures et boiseries

Elles ne seront pas de couleur vive.

Les serrureries seront traitées de manière sobre, et dans un même plan vertical.

Seuls les volets bois pleins sont autorisés pour les baies d'une largeur inférieure à 1,80 m.

Des dispositions différentes pourront cependant être prises pour les équipements publics.

Clôtures

En règle générale, pour conserver la transparence des espaces, le caractère semi rural de la Commune et pour assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures sur limite séparative devront être évitées. Elles sont par contre recommandées à l'alignement pour identifier la limite entre espace privé et espace public.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé.

Seules sont autorisées :

- sur limite séparative : les clôtures végétales
- le long de l'alignement des voies publiques ou privées : des murs et murets ou des clôtures végétales suivant plan de composition du secteur.

Nature des clôtures

Haies

Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales dans le but d'éviter la monotonie (paysage) par une essence prédominante.

Murs

Des murs de clôture seront réalisés pour partie le long de l'alignement des voies et pourront également être édifiés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou a une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Ceux-ci seront réalisés soit en pierres naturelles soit crépis ; leur sommet devra être fini en arrondi, ou chapeauté (tuiles, lauzes). Leur hauteur sera comprise entre 1,20m et 1,80m.

Grillage

En cas de pose d'un grillage, celui-ci devra être à larges mailles (5x5 cm minimum), de couleur verte ou galvanisé et non visible côté rue. Il ne devra pas être doublé d'une bâche de plastique ou de tout élément opaque. Les grillages rigides ou panneaux préfabriqués sont interdits.

Implantation des clôtures vis-à-vis de l'alignement

Les haies ne doivent pas être implantées à l'alignement mais à 50cm au moins en retrait de la limite de propriété. Elles ne devront pas déborder en largeur sur la voie publique et devront être plantées et taillées en conséquence.

Le grillage éventuel devra être fixé sur une semelle filante au niveau naturel du sol.

En cas de muret de soubassement, il devra être inférieur à 20cm et ne pas être construit en sections horizontales mais suivre la pente du terrain naturel. Ces murets ne doivent pas être construits à l'alignement mais en retrait afin de permettre à la haie d'être plantée à l'extérieur, du côté de la voie publique.

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture ; ils seront de forme simple, à dominante pleine.

Règles particulières

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Boîtes aux lettres + coffret EDF

Ils seront incorporées à la façade ou à un mur de clôture ou poteau de portail.

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

ARTICLE NAc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera exigé :

- Pour les constructions d'habitation collective : 1 garage couvert et 1 place de parking à l'air libre
- pour les constructions d'habitation individuelle ou individuelle jumelée : 1 garage couvert et 1 place de parking à l'air libre sur la parcelle ainsi que 0,5 place par logement en parking commun banalisé.
- 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 œuvre nette
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 2 chambres
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration
- pour les hôtels - restaurants : les normes précédentes ne sont pas cumulables
- 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 NAc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % d'un seul tenant de la parcelle devra être consacré aux espaces verts, aire de repos et aire de jeux.

Un espace libre commun sera aménagé à l'entrée du hameau ; sa surface ne sera pas inférieure à 1000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

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

ARTICLE NAc 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.