

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA-UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée qui ne sera urbanisable qu'après aménagement sous forme de lotissement

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

ARTICLE NA-UH 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II – NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- Les constructions à usage d'habitations individuelles isolées et leurs annexes.
- Les lotissements à usage d'habitations individuelles.
- L'aménagement ou l'extension des entreprises artisanales existantes, sous réserve que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les équipements publics communaux.

ARTICLE NA-UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA-UH 1 et notamment:

- Les constructions à usage d'habitation implantées en bande,
- Les établissements classés,
- Les caravanes,
- L'aménagement de terrain de camping et caravaning,
- Les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA-UH 3 - Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

II - VOIRIE :

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'elles constituent le seul moyen de desservir une construction. Elle doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,

ARTICLE NA-UH 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire (sauf en cas de prise en charge par un lotisseur)

I -EAU:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT:

Les réseaux sont de type séparatif.

1. Eaux usées:

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite.

Elles doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public d'eaux usées, auquel toute construction doit être raccordée par des canalisations enterrées.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Chaque maison devra être pourvue d'un drainage périphérique raccordé au collecteur d'eaux pluviales. A ce collecteur devront également être reliés les drains déjà existants.

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.

III - AUTRES RESEAUX:

Les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE NA-UH 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir:

- Une superficie minimum de 900 m² (*Est comptée dans ces 900 m² la surface cédée à la commune pour l'élargissement de la voirie et l'aménagement de ses abords*)

ARTICLE NA-UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement futur.

Ce recul n'est pas applicable pour la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NA-UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Lorsque les constructions ne joignent pas une de ces limites, une distance de 8 m minimum est imposée pour les parties de construction comportant une ou des baies de pièces principales.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties ne comportant pas de baies de pièces principales.

Cette règle ne s'applique pas à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale, et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NA-UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

Cette règle ne s'applique pas à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale, et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NA-UH 9 - Emprise au sol

Définition: *L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute édifiée sur le sol.*

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes accolés ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

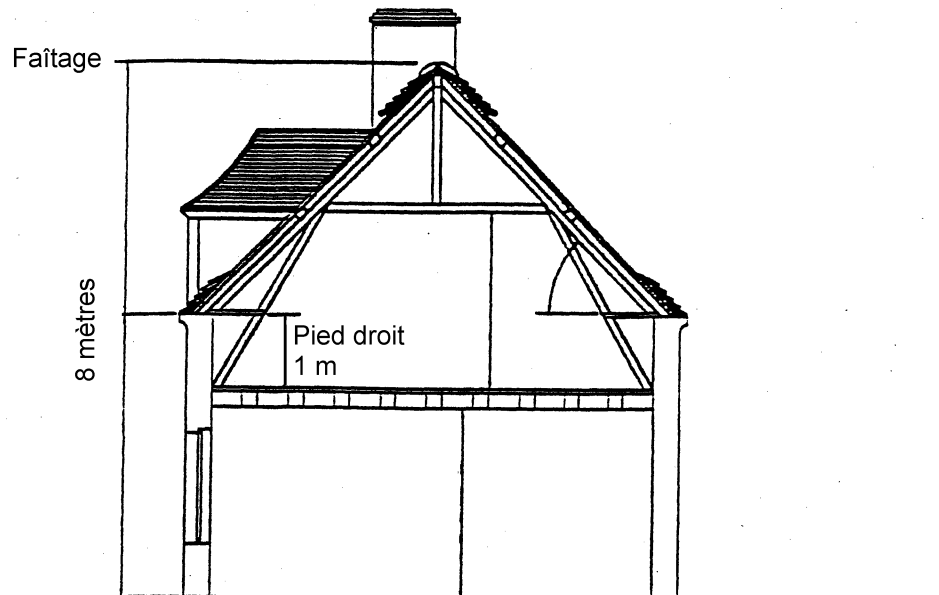
L'emprise au sol des bâtiments annexes non accolés à l'habitation n'excédera pas 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE NA-UH 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur: *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

Règles: La hauteur des constructions ne peut excéder (selon croquis ci-dessous) :

- 8 m au faîtage
- en nombre de niveaux: R + combles. Le pied droit des combles ne peut excéder la hauteur de 1 mètre.



Les constructions annexes isolées auront une hauteur maximum de 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NA-UH 11 - Aspect extérieur

Principes Généraux:

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les murs:

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc..., sont interdites, ainsi que toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Les toitures:

Les toitures locales traditionnelles seront de formes régulières et simples sans débordement sur les pignons.

Les constructions seront couvertes de tuiles plates ou mécaniques. Le toit sera à deux pentes (entre 35° et 45°), excepté pour les vérandas où il sera à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les abris de jardin de moins de 20 m² pourront être recouverts de shingle. Les couvertures sont normalement réalisées (sauf pour les vérandas) :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ).

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan du toit opposé à la rue.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan du toit sur lequel elles s'inscrivent.

Il est interdit de placer des panneaux de publicité ou affiches sur les combles ou terrasses des constructions.

Les clôtures:

Les clôtures à l'alignement dans les marges de reculement ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées soit en fer forgé, soit en bois ou en grillage doublé de haies vives. Ces haies ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 m et devront être régulièrement entretenues. Les parties pleines des clôtures seront en pierres apparentes ou en parpaings recouverts d'un enduit grossier ton pierre. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures entre fonds voisins seront en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 m et régulièrement entretenue.

ARTICLE NA-UH 12 - Stationnement des véhicules

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes : 3 places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

ARTICLE NA-UH 13 - Espaces libres et plantations

Il sera exigé un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA-UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), applicable à la zone, est égal à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation plus 0,10 activités.

ARTICLE NA-UH 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. ne s'applique pas aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de plancher hors oeuvre nettes détruites, ainsi qu'aux équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

Aucun dépassement de COS n'est autorisé.