

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE 1 NA

La zone 1NA est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court terme.

Cette zone n'est urbanisable dans le cadre de ce plan d'occupation des sols que sous la forme d'opérations d'ensemble. L'urbanisation peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations, dont les seuils sont fixés par l'article 5.

CETTE ZONE COMPREND PLUSIEURS SECTEURS :

Le secteur 1NAc est un secteur à vocation résidentielle comprenant des opérations d'ensemble qui compte un sous-secteur 1NAc1 (application du projet urbain – Loi BARNIER).

Le secteur 1NAg pour des équipements nécessaires à la gestion d'un golf.

Le secteur 1NAL réservé à accueillir des équipements sportifs et/ou liés aux activités équestres.

Le secteur 1NAy destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales qui comprend plusieurs sous-secteurs 1NAy1 à 1NAy5 (application du projet urbain – Loi BARNIER pour les sous-secteurs 1NAy1 à 1NAy4). Les sous-secteurs 1NAy3 et 1NAy4 comprennent un sous-secteur respectivement indicé 1NAy3a et 1NAy4a.

Le secteur 1NAt y compris le sous-secteur 1NAto réservés aux activités de loisirs ou de tourisme.

ARTICLE 1NA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que :

Les opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 5000 m² (sauf opération terminale de la zone).

Une étude d'aménagement d'ensemble de la zone ou du secteur ait été réalisée au préalable. A l'occasion de la demande d'autorisation relative à la première opération, il conviendra de montrer comment cette opération se raccorde avec les terrains et réseaux environnants, dans un souci d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (Plan annexé au POS : Annexe K).

Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R111.14 du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1NAc, les opérations porteront sur des programmes résidentiels y compris d'une part les activités qui en sont le complément normal (services, bureaux, petits commerces, équipements collectifs...) et, d'autre part, la réalisation d'équipements et de constructions nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général.

En secteur 1NAg, les opérations réalisées seront exclusivement destinées à des équipements liés à un golf.

En secteur 1NAy, ces opérations seront exclusivement destinées à un usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau.

En secteur 1NAt, ces opérations seront exclusivement destinées à des équipements touristiques ou de loisirs, y compris les habitations légères de loisirs dans la limite d'une surface hors œuvre maximale de 65 m² par unité.

En secteur 1NAL, ces opérations seront exclusivement des équipements sportifs et/ou liés aux activités équestres.

L'aménagement et l'extension, sans changement d'affectation, des constructions et établissements existants et la construction de leurs annexes dans la limite d'une création de surface hors œuvre nette inférieure à 50 % de la surface initiale.

Le changement d'affectation, dans la limite du volume existant, d'un bâtiment en vue de l'affecter à l'habitation, au commerce ou à l'artisanat, à l'exclusion de toute autre destination.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1NAy et 1NAat sont en outre autorisées :

- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

En secteur 1NAy exclusivement sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

En secteur 1NAat exclusivement sont autorisées :

- les terrains de camping et de caravane

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

ARTICLE 1NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol notamment :

- les constructions et lotissement destinés à des usages autres que ceux mentionnés à l'article 1 NA1 pour chaque secteur,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article 1 NA1, dans le secteur 1 NAY1, les exhaussements de sols tendant à modifier le relief du terrain perçu depuis la RD 577,
- les terrains de campings et de caravanage sauf en 1NAat,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, sauf en 1 NAY sur des terrains spécialement aménagés,
- le stationnement de plus de 3 mois des caravanes.

ARTICLE 1NA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès :

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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.

Pour les secteurs 1NAc : les accès directs depuis les parcelles sur la RD 512 sont interdits. Un accès unique à partir de la RD 512 desservira donc la zone.

Pour les secteurs 1NAy1 : les accès directs depuis les parcelles sur la RD 512 sont interdits. Un accès unique aménagé, à partir de la RD 577, desservira les deux terrains situés de part et d'autre de cette voie.

Pour le sous-secteur 1NAy2 : les accès directs depuis les parcelles sur la RD 512 sont interdits. Un accès unique à partir de la RD 512 desservira donc la zone.

Pour le sous-secteur 1NAy3 : les accès directs depuis les parcelles sur la RN 174 et la RD 577 sont interdits. Un accès unique à partir de la RD 577 desservira la zone.

Pour le secteur 1NAy4 : les accès directs depuis les parcelles sur la RN 174 et la RD 577 sont limités. Deux

accès à partir de la RN 174 desserviront la zone.

Dans le secteur 1NAy4, les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 7 mètres.

Pour le secteur 1NAy5 : les accès directs depuis les parcelles sur la RD 512 sont interdits. Deux accès à partir de la RD 577 desserviront la zone.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Hors du secteur 1NAy, pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

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

ARTICLE 1NA 4 –RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Pour tous les secteurs, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Dans les secteurs 1 NAc, 1NAg, 1NAL, 1Nat :

a)Eaux usées

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Dans le secteur 1NAy :

a)Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b)Eaux résiduelles d'origine artisanale, industrielle ou commerciale (dispositions prévues par l'article L35-8 du Code de la Santé Publique)

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

c) Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements

réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur,...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Les opération d'ensemble autorisées doivent porter au minimum sur 5000 m².

5.2. En secteur 1NAc, pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectent les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement. Dans tous les cas, l'unité foncière doit être supérieure ou égale à 500 m² dans les zones raccordées à l'assainissement collectif et 1000 m² dans les autres zones.

Sur la commune de Vaudry aux abords de la communauté de Blon la surface parcellaire moyenne est fixée à 1000 m² afin de maintenir une qualité paysagère aux abords de la communauté.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

En cas de division, toute parcelle issue de la division, construire ou non devra présenter une superficie minimale de 500 m² dans les zones raccordées à l'assainissement collectif et 1000 m² dans les autres zones.

5.3. il n'est pas fixé de surface minimum des parcelles en 1NAg, 1NAL, 1Nat et 1NAy.

5.4. Dans le secteur 1NAy1 : le nivellement des terrains sera effectué en déblais. L'ensemble du terrain sera suffisamment en pente pour assurer l'évacuation des eaux pluviales.

5.5. Les disposition de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 1NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Toute construction doit être implantée par rapport aux voies suivantes dans les conditions minimales indiquées :

Espaces non urbanisés :

- RD 512-524-577 : 75 m par rapport à l'axe de la voie
- RN 174 : 75 m par rapport à l'axe de la voie
- Déviation de Vire : 75 m par rapport à l'axe de la voie

Espaces urbanisés :

- 5 m de la limite d'emprise des voies.

6.2.

Dans le secteur 1NAc1 :

- Tout point de la façade d'une construction doit être implanté à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Tout point d'une construction doit être implanté à 30 m par rapport à l'axe de la RD 512.
- La marge de recul est de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

Dans le secteur 1NAy1 :

- Tout point de façade d'une construction doit être implanté à 10 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Tout point d'une construction doit être implanté à 20 m par rapport à l'axe de la RD 577.
- La marge de recul est de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

Dans le secteur 1NAy2 :

- Tout point de la façade d'une construction doit être implanté à 10 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Tout point d'une construction doit être implanté à 24 m par rapport à l'axe de la RD 512.
- La marge de recul est de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

Dans le secteur 1NAy3 et 1NAy4 :

- Tout point de la façade d'une construction doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone. En 1NAy3a, tout point de la façade d'une construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Tout point d'une construction doit être implanté à 20 m par rapport à l'axe de la RD 577 et RN 174.
- La marge de recul est de 5 mètres par rapport aux haies et bandes boisées existantes ou à créer.

Dans le secteur 1NAy5 :

- Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies desservant la zone.
- Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement des autres voies.

6.3. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

ARTICLE 1NA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit en recul, tel que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

En secteur 1NAy, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées par la protection de l'environnement et de la sécurité. Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions de constructions existantes.

Des reculs peuvent être autorisés hors du secteur 1NAy :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements, groupes d'habitations et parcs résidentiels de loisirs,
- pour les extensions de constructions existantes.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance ou de recul.

ARTICLE 1NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1NA9 – EMPRISE AU SOL

En secteur 1NAy, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1NAL et 1NAy (en dehors des secteurs 1NAy1, 1NAy2, 1NAy3 et 1NAy5), il n'est pas fixé de règle pour la hauteur maximale des constructions autres qu'à usage d'habitation.

En secteur 1NAc et 1NAy, le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation, est fixé à 3 y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, sauf dans les secteurs 1NAg, 1NAL et 1NAt ou il est limité à 2.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 m. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Dans le secteur 1NAc1 :

- le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, dans la partie nord de la zone repérée au plan.
- le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, dans la partie sud de la zone, repérée au plan.

Dans le secteur 1NAy1 :

- les constructions sont limitées à 8 mètres au point le plus haut du toit, mesuré au point d'implantation le plus bas du terrain

Dans le secteur 1NAy2 :

- les constructions sont limitées à 8 mètres au point le plus haut du toit, mesuré au point d'implantation le plus bas du terrain

Dans le secteur 1NAy3 et 1NAy4 :

- les constructions sont limitées à 12 mètres au point le plus haut du toit, mesuré au point d'implantation le plus bas du terrain

En sous-secteur 1NAy3a et 1NAy4a :

- il n'est pas fixé de règle pour limiter la hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation.

Dans le secteur 1NAy5 :

- les constructions sont limitées à 8 mètres au point le plus haut du toit mesuré au point d'implantation le plus bas du terrain

ARTICLE 1NA11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Le permis de construire peut-être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdit toute architecture ainsi que tout pastiche d'architecture étranger à la région.

Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumis aux règles de cet article.

Pour les secteurs 1NAy et 1NAy4 : les toitures et couvertures doivent être de teinte sombre et mate : les couleurs des murs doivent, de même, être sombres et mates. Les couleurs claires (blanc...) sont interdites, de même que les matériaux réfléchissants ou brillants.

Les clôtures ne seront implantées que si elles sont nécessaires ; elles seront alors constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie ne comportant pas de mur bahut. Dans tous les cas, ces clôtures devront être accompagnées de plantations, composées de végétaux pris dans la palette locale : les résineux (thuyas en particulier) sont interdits.

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

Pour le sous-secteur 1NAy3a : l'emploi du blanc dans les matériaux de façade et de couverture des bâtiments est autorisé.

Pour le secteur 1NAy5 : les constructions présenteront de préférence des couleurs dominantes issues des gammes sombres et mates. Les couleurs vives si elles sont admises doivent être utilisées de préférence sur des surfaces limitées. Leur utilisation devra trouver sa logique dans le renforcement des lignes dominantes de la construction.

ARTICLE 1NA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les secteurs 1NAy1 et 1NAy5 : l'aménagement de stationnement ou aires de stockage de matériaux dans les marges de recul définies à l'article 6, est interdit.

Les aires de stationnements seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE 1NA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classées à conserver et à protéger, et sont soumis au régime des articles L130-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin d'améliorer et d'intégrer les constructions dans le site, les plantations envisagées devront se composer d'essences locales issues de la palette bocagère. La plantation de résineux (thuyas en particulier) est interdite.

ARTICLE 1NA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 1NAg, 1NAL et 1NAy, les possibilités maximales d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 1NA3 à 1NA13.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R123-22 du code de l'urbanisme est fixé :

- en secteur 1NAc : à 0,5 pour les secteurs raccordés à l'assainissement collectif,
à 0,25 pour les secteurs non raccordés
- en secteur 1Nat : à 0,08 à l'exception du sous-secteur 1Nato où il est fixé à 0,13.

Cependant, dans l'ensemble du secteur 1Nat (y compris le sous secteur 1Nato) la surface hors œuvre réservée aux habitations légères de loisirs ne devra pas excéder 35% de la surface hors œuvre totale autorisée.

ARTICLE 1NA15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 1NAc :

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour l'aménagement et l'extension de l'habitat existant, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette ainsi que pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

Il est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du code de l'urbanisme.

En secteur 1 NAg, 1NAL et 1NAy :

Sans objet.

En secteur 1Nat :

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.