

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE3.1 - ZONE NAARTICLE NA 0 - CARACTERE DE LA ZONE NA

La zone NA est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupes d'habitations, par exemple).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité, la résolution des problèmes d'assainissement, et l'adaptation du parcellaire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone, sera interdit.

La zone ^{NA}NA est classée en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement : le raccordement au réseau est obligatoire.

La zone NA comprend une zone NAe, qui fait l'objet de dispositions dans le cadre du traitement de l'entrée de ville nord du bourg de CANDE.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NA 1.1 - Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe NA 1.2 ci-après les opérations répondant au caractère de la zone, et en particulier :

- les opérations d'ensemble, les constructions et ensembles de constructions à usage principal d'habitation
- les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services
- les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'aménagement et l'extension des constructions, existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre.

➤ Secteur NAe

- Les occupations et utilisations du sol sous réserve des dispositions de l'article NA3, NA6 et NA13 du règlement du POS.

NA 1.2 - Tout projet d'aménagement doit :

- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol :

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article NA 1 ci-dessus, et notamment :

- les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- l'ouverture de carrières
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble
- les lotissements à usage exclusif d'activités
- la création de nouvelles activités agricoles
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

NA 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile...

NA 3.2 - secteur NAe

Aucun terrain ne pourra être desservi par un nouvel accès direct aux voies classées à grande circulation, sauf ceux d'une largeur inférieure ou égale à 1,20 m.

ARTICLE INA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

NA 4.1 - Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Toutes les constructions, objet d'opération d'ensemble, doivent être raccordées en souterrain aux réseaux depuis le domaine public.

NA 4.2 - Dispositions d'assainissement

a) assainissement collectif

Le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle nécessitant une évacuation d'effluent, est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Ce raccordement est soumis à l'accord préalable de la collectivité.

b) assainissement non collectif

Sans objet.

NA 4.3 - Rejet des eaux pluviales

a) réseau collectif existant

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau par des canalisations souterraines.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées est strictement interdite.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales des parkings dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement.

b) réseau collectif inexistant

Sans objet

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains, devant recevoir des constructions, ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

Pour être constructibles, les parcelles nouvelles créées par voie de division ou de lotissement ne doivent pas avoir une superficie inférieure à 800 m² ni une largeur de façade inférieure à 18 m.

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

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

Toutefois, pour les constructions éventuellement autorisées, il sera fait l'application des dispositions suivantes :

NA 6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

NA 6.2 - Toutefois, si la construction est implantée en limite séparative, afin d'être contigüe à un bâtiment existant sur une parcelle voisine, sa façade peut s'aligner sur celle de ce bâtiment, et le recul sur l'alignement réduit.

NA 6.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existant.

NA 6.4 - Les bâtiments implantés en deuxième rang sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions de l'article NA 11.

NA 6.5 - Dans le secteur NA de La Hollande, toute construction de plus de 20 m² doit être implantée à 35 m au moins de l'axe de la RD 751.

NA 6.6 - Dans le secteur NAe, toute construction de plus de 20 m² doit être implantée à plus de 60m de l'axe de la RD 751. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- aux adaptations, réfection ou extension des constructions existantes

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

NA 7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une distance minimale égale à 3 m.

NA 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconduction de bâtiments anciens.

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

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NA 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point moyen du terrain naturel initial au droit de la construction. Cette hauteur ne peut dépasser 4 m.

NA 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

NA 10.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, par la pente naturelle du terrain ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

NA 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction ne doit pas excéder 0,60 m. La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra excéder 0,30 m.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en cas de terrain de forte déclivité.

NA 11.2 - Aspect architectural

La qualité architecturale des bâtiments annexes sera traitée avec le même soin que celle des constructions principales (toiture, nature des matériaux, revêtements...)

NA 11.2.1 - Toitures

Les toitures principales des constructions d'habitation doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 40 et 60 degrés. Les toitures peuvent présenter plusieurs pans notamment à l'angle de deux rues. Les toitures-terrasses sont interdites.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture, les houteaux de petite taille et les lucarnes de forme traditionnelle.

Les matériaux de toiture seront l'ardoise, la tuile plate ton ardoise, la tuile de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) ou tout autre matériau dont la couleur et la forme se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.

Les couvertures et bardages des constructions à usage d'activités devront présenter un aspect compatible avec l'environnement. Les plaques métalliques seront d'aspect mat ou patiné et de couleur sombre.

NA 11.2.2 - Enduits extérieurs - bardages

Les teintes des enduits extérieurs des constructions à usage d'habitation et annexes, devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Les bardages devront présenter un aspect compatible avec l'environnement.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents. Les plaques métalliques seront d'aspect mat ou patiné. La couleur blanche est interdite.

NA 11.2.3 - Adaptations - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection, reconstruction ou extension de construction. Les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

NA 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails ne doivent pas être susceptibles de gêner le passage des engins agricoles. Dans le cas contraire, il pourra être imposé un recul d'implantation à l'intérieur de la parcelle, lequel ne pourra toutefois excéder 2,00m.

NA 11.3.1 - Ouvrages concernant l'habitat individuel ou collectif

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les murs de clôture sur voie sont constitués :

- soit de brique
- et/ou de pierres appareillées ou de matériaux revêtu d'un enduit.

Les clôtures constituées d'un grillage sur poteaux verts seront doublées d'une haie ou de massifs de végétation, avec arbres de haute tige. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

En limite de zone NA et NC les clôtures seront de type agricole.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de cette construction.

Il est exigé au minimum :

- pour les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation
1,5 place de stationnement ou de garage par logement
- pour les constructions à usage de bureau
1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette de plancher
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente
1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette de plancher
- pour les constructions à usage d'activités
des aires de stationnement suffisantes pour :
 - a) les véhicules de livraison et de service
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois
 - c) les véhicules des visiteurs.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La réalisation d'espaces verts et d'aires de loisirs est exigée pour toute opération d'ensemble : lotissement ou ensemble de constructions. La superficie à réserver à ces aménagements tiendra compte de l'importance du programme propriété. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à cet usage.

En outre, tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère tout en maintenant les plantations existantes.

➤ Secteur NAe

Les terrains situés en limite d'emprise publique longeant la RD 751 seront paysagés et plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie totale du terrain, haies non incluses dans ce calcul.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics.

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

NA 15.1 - Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NA 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural.

NA 15.2 - Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa 1er de l'article L 332-2 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Occupation des Sols

Commune de CANDE-SUR-BEUVRON

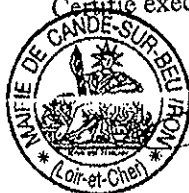
Plan d'agglomération - Le bourg

Reçu à la Préfecture de Loir et Cher
le 22 janvier 2001

éch: 1/2 000 ème

Certifié exécutoire le 22 février 2001

Le Maire,



Sources limites de zones inondables :

- DDE 41 : étude modélisation des limites de crues de la Loire -1er sem. 2000
- Mairie de CANDE et Atelier du Centre - février 2000

ELABORATION

arrêté le 12/12/1986

publié le 12/12/1987

approuvé le 28/04/1989

REVISIONS

le 15/01/2001

MODIFICATIONS

le 25/01/1990

le 18/06/1991

le 08/12/1992

le 28/06/1994

MISES A JOUR

Elaboration : D.D.E.41

Révision : ATELIER DU CENTRE

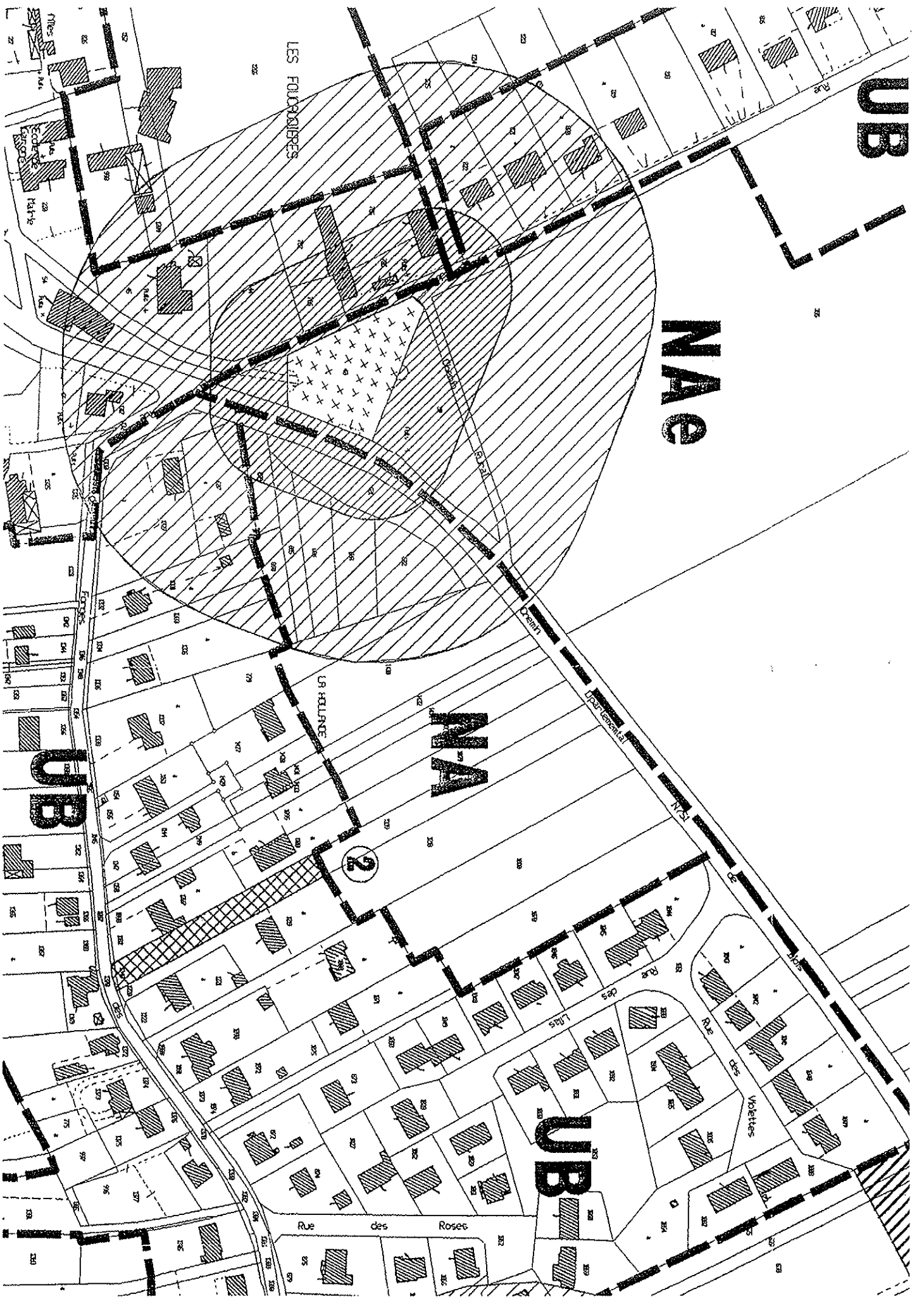
B.H. MONNIER et F. LEROY , URBANISTE-ARCHITECTES

7 place Jean MONNET BP 4506

45 045 ORLEANS CEDEX 1

TELEPHONE : 02.38.72.10.11

TELECOPIE : 02.38.43.81.17



LES FOULARDIERES

UR HELIANE

Rue des Roset

Voilettes

MAe

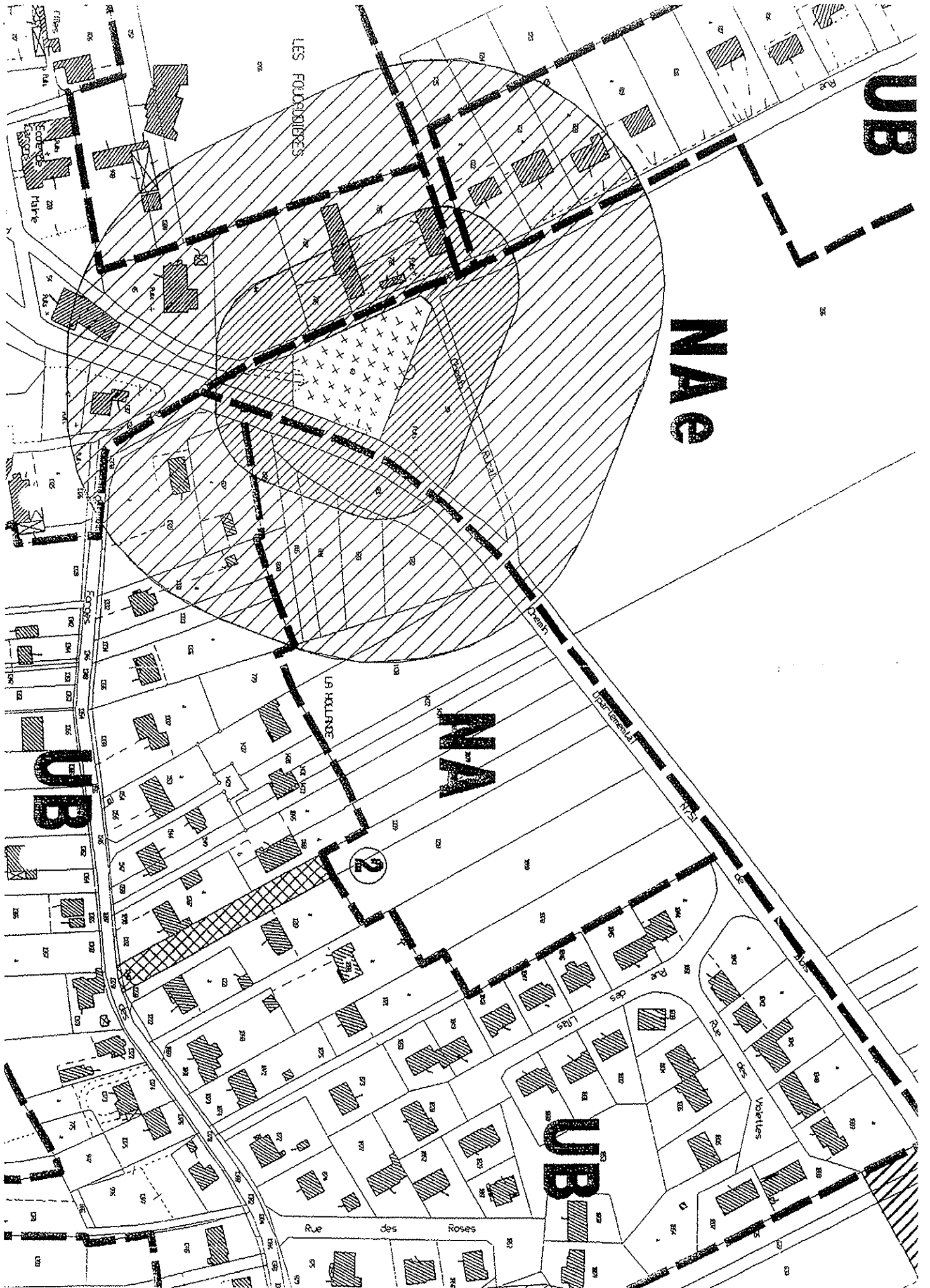
MA

UB

UB

UB

2



UB

NAe

NA

UB

UB

LES FOUGERIERES

US HOLLAND

Rue des Roses

Rue de la Victoire

Rue de la Paix

Rue de la Liberté

2

ECOLE

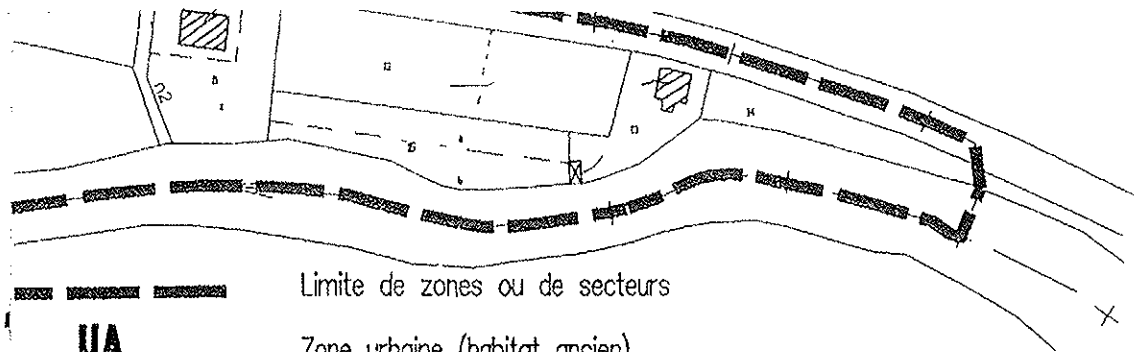
HAUTE


ECOLE

BAISSE

ECOLE

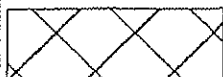
BAISSE



	Limite de zones ou de secteurs
UA	Zone urbaine (habitat ancien)
UAr1	Zone urbaine (habitat ancien) – secteur inondable d'aléa faible
UB	Zone urbaine (habitat périphérique)
UBb	Zone urbaine (habitat périphérique) – secteur boisé des Bellères
UBr1	Zone urbaine (habitat périphérique) – secteur inondable d'aléa faible
UBr2	Zone urbaine (habitat périphérique) – secteur inondable d'aléa moyen
NA	Zone d'urbanisation future
NAe	Zone d'urbanisation future en entrée de ville
NAi	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités
NC	Zone naturelle agricole
NCa	Zone naturelle agricole – La Coillère
ND	Zone naturelle protégée
NDr1	Zone naturelle protégée – secteur inondable d'aléa faible
NDr2	Zone naturelle protégée – secteur inondable d'aléa moyen
NDr3	Zone naturelle protégée – secteur inondable d'aléa fort
NDr4	Zone naturelle protégée – secteur inondable d'aléa très fort
NDL	Zone naturelle protégée – camping
NDLr1	Zone naturelle protégée – camping – secteur inondable d'aléa faible

①

Numéro d'opération



Emplacements réservés



Espace boisé classé



Zone non aedificandi



Zone de protection autour du cimetière

100 m

35 m