

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4 – REGLEMENT



REVISION APPROUVEE LE

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	1
---------	-----------------------------	---

TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
---------	--	---

Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone UB.....	4
------------	--	---

Chapitre 2	: Dispositions applicables aux zones UC.....	8
------------	--	---

TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	12
---------	--	----

Chapitre 1	: Dispositions applicables aux zones 2NA.....	12
------------	---	----

Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone 3Nax.....	16
------------	--	----

Chapitre 3	: Dispositions applicables à la zone NB.....	20
------------	--	----

Chapitre 4	: Dispositions applicables aux zones NC.....	24
------------	--	----

Chapitre 5	: Dispositions applicables à la zone 1ND.....	28
------------	---	----

ANNEXE

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application des articles R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SIDEVILLE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R- 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Art. R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

Art. R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

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 moindre.

Art. R. 111-14

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

- a) *La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération, définis à l'article L. 332-15,*
- b) *Les participations visées aux articles L. 332-6-1 (2è) et L. 332-9,*
- c) *La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,*
- d) *La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.*

Art. R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R-111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 - Les articles L. 111-10, L. 421-4 et L. 421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols :

Art. L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics les dits travaux doivent être exécutés.

- 3 - La loi du 27/09/41 reste applicable :

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service régional de l'archéologie, 13 bis rue Saint-Ouen, 14502 CAEN cedex 04), soit par l'intermédiaire de la de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.

- 4 - S'ajoutent aux règles du Plan d'Occupation des Sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.
- 5 - Sont portés sur le document graphique, et à titre d'information, les emplacements réservés s'ils existent. (Article R. 123-19).
- 6 - Les annexes comportent les dispositions envisagées pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2NA et l'application de l'article L-111.1.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme. Elles comprennent :
La zone UB : zone urbanisée moyennement dense
Les zones UC : zones d'extensions urbaines résidentielles
- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont des zones non équipées. Elles comprennent :
Les zones d'urbanisation future :
 - Les zones 2NA : zones à vocation principale d'habitation, urbanisables à court ou moyen terme, constructibles sous certaines conditions
 - La zone 3NAx : zone d'activités artisanales ou industrielles urbanisable à court ou moyen terme, constructible sous certaines conditionsLes zones rurales constructibles :
 - La zone NB : zone rurale partiellement bâtie, constructible sans renforcement des équipements existants.Les zones de protection :
 - Les zones NC : zones de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol
 - La zone 1ND : zones de protection des sites et des paysages

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24.
- Les chemins piétonniers à conserver ainsi que les itinéraires faisant partie du plan départemental de randonnée.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS

- 1 - Conformément à l'article L. 123-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".
- 2 - Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, cabines téléphoniques, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.
- 3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister),
 - Le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - Il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne les secteurs de construction à densité moyenne. Cette zone est réservée aux constructions pouvant être admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Elle est destinée aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux équipements publics ou privés et activités professionnelles, compatibles avec le voisinage d'habitations, et qui ne sont pas de nature à porter préjudice à ce voisinage.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

UB 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions, de quelque destination que ce soit, compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § UB 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UB 2.

UB 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- L'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) si celles-ci sont liées aux besoins des entreprises.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées au § UB 1.2.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes non remisées à l'intérieur des constructions.
- L'implantation de maisons mobiles.
- Les terrains pour campeurs.
- Toute forme d'abri fixe ou mobile précaire, à l'exception des installations provisoires de chantier mentionnées au § UB 1.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer:

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

UB 3.2 Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UB 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

UB 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

UB 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F, G.D.F. et France Télécom feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

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

UB 6.1 Voies existantes

Par rapport à l'alignement de la route départementale n°904, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes,
- soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

S'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus:

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

UB 6.2 Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § UB 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m². Voir croquis en annexe.

UB 6.3 Voies créées

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

UB 11.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

UB 11.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, bâtiments publics, etc). Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

UB 11.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

UB 11.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

UB 11.5 Clôtures

Sont seuls autorisés:

- Les murs de pierres sèches, les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les haies bocagères composées, de préférence, d'essences locales : charme commun, hêtre, frêne, fusain d'Europe, noisetier, prunelier à épine noire, buis, houx vert, etc..
- Les grillages à condition d'être cachés par une haie constituée comme indiqué ci-avant.
- Les clôtures en bois.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci seront traitées en cohérence avec les constructions édifiées sur la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opération de groupe.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UB 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'aire de stationnement.

UB 13.2 Espaces boisés classés

Article sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB1 à UB13.

ARTICLE UB 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC concernent les extensions résidentielles des agglomérations et certains écarts. Elle sont réservées aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

UC 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions, de quelque destination que ce soit, compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § UC 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UC 2.

UC 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- L'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) si celles-ci sont liées aux besoins des entreprises.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées au § UC 1.2.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes non remisées à l'intérieur des constructions.
- L'implantation de maisons mobiles.
- Les terrains pour campeurs.
- Toute forme d'abri fixe ou mobile précaire, à l'exception des installations provisoires de chantier mentionnées au § UC1.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

UC 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

UC 3.2 Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UC 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

UC 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

UC 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F, G.D.F. et France Télécom feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

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

UC 6.1 Voies existantes

Par rapport à l'alignement de la route départementale n°904, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes,
- soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

UC 6.2 Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § UC 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m². Voir croquis en annexe.

UC 6.3 Voies créées

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

UC 11.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

UC 11.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, bâtiments publics, etc). Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

UC 11.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

UC 11.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

UB 11.5 Clôtures

Sont seuls autorisés :

- Les murs de pierres sèches, les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les haies bocagères composées, de préférence, d'essences locales : charme commun, hêtre, frêne, fusain d'Europe, noisetier, prunelier à épine noire, buis, houx vert, etc..
- Les grillages à condition d'être cachés par une haie constituée comme indiqué ci-avant.
- Les clôtures en bois.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci seront traitées en cohérence avec les constructions édifiées sur la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opération de groupe.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**UC 13.1 Espaces libres et plantations**

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'aire de stationnement.

UC 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UC1 à UC13.

ARTICLE UC 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones 2NA

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 3Nax

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone NB

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones NC

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 1ND

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2NA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2NA sont des zones non équipées réservées à l'urbanisation future.

Sont exclues de ces zones toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Toutefois des opérations d'ensemble concertées pourront être autorisées sous certaines conditions. Elles comportent un secteur 2NAa correspondant à l'extension de la zone UC du village Le Vacheux.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2NA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2NA 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § 2NA 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article 2NA 2.

2NA 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- La poursuite de l'activité agricole existante, dans l'attente de l'aménagement de la zone, sous réserve qu'elle ne crée pas de servitudes de nature à compromettre l'urbanisation future.

Sont admis, sous l'expresse condition d'être intégrés dans un plan d'ensemble, respectant les orientations des schémas d'aménagement définis en annexes:

- Les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, à condition que :
 - . l'opération intéresse un terrain d'une superficie minimale de 0,5 hectare (à l'exception de la dernière opération, si le solde de surface de terrain de la zone est inférieur à 0,5 hectare),
 - . le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération en voirie et réseaux divers et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement s'ils constituent l'accompagnement indispensable à ces zones d'habitation (chaufferies, stockages de fuel, ...) et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- Les bâtiments publics,
- Les activités commerciales et professionnelles compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les ouvrages indispensables à l'exploitation et au fonctionnement des réseaux,
- L'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) si celles-ci sont liées aux besoins des entreprises.

En secteur 2NAa, la superficie minimale des opérations d'ensemble à vocation d'habitat est ramenée à 0,2 hectare (à l'exception de la dernière opération, si le solde de surface de terrain de la zone est inférieur à 0,2 hectare).

ARTICLE 2NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 2NA 1.2. de l'article 2NA 1, et notamment :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées au § 2NA 1.2.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes non remisées à l'intérieur des constructions.
- L'implantation de maisons mobiles.
- Les terrains pour campeurs soumis à autorisation.

- Toute forme d'abri fixe ou mobile précaire, à l'exception des installations provisoires de chantier mentionnées au § 2NA 1.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 ACCES ET VOIRIE

2NA 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

2NA 3.2 Voirie nouvelle

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 2NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2NA 4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2NA 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

2NA 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2NA 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F, G.D.F. et France Télécom feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

Les réseaux d'électricité et de téléphone à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitation devront, dans la mesure du possible, être enterrés et les antennes de réception être d'utilisation collective.

ARTICLE 2NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE 2NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2NA 6.1 Voies existantes

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques préexistantes.

D'autres dispositions pourront être imposées si l'implantation des constructions :

- occasionne une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- crée des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

2NA 6.2 Voies créées

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

ARTICLE 2NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

ARTICLE 2NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

ARTICLE 2NA 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE 2NA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 2NA 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants

2NA 11.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

2NA 11.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, bâtiments publics, etc). Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

2NA 11.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

2NA 11.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

2NA 11.5 Clôtures

Sont seuls autorisés :

- Les murs de pierres sèches, les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les haies bocagères composées, de préférence, d'essences locales : charme commun, hêtre, frêne, fusain d'Europe, noisetier, prunelier à épine noire, buis, houx vert, etc..
- Les grillages à condition d'être cachés par une haie constituée comme indiqué ci-avant.
- Les clôtures en bois.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci seront traitées en cohérence avec les constructions édifiées sur la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opération de groupe.

ARTICLE 2NA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE 2NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

2NA 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

A l'exception des opérations situées en secteur 2NAa, pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'aire de stationnement.

2NA 13.2 Espaces boisés classés

Article sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 2NA 1 à 2NA 13.

ARTICLE 2NA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3NAx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3NAx est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités artisanales, commerciales et industrielles non nuisantes.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Toutefois des opérations pourront être autorisées à court terme sous certaines conditions.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3NAx 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

3NAx 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § 3NAx 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article 3NAx 2.

3NAx 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- La poursuite de l'activité agricole existante, dans l'attente de l'aménagement de la zone, sous réserve qu'elle ne crée pas de servitudes de nature à en compromettre l'urbanisation future.

Sont admis, sous l'expresse condition d'être intégrés dans un plan d'ensemble, respectant les orientations des schémas d'aménagement définis en annexes, et sous réserve de la sécurisation des carrefours de la D.904 avec la D.152 et la D 506 :

- Les constructions à vocation d'artisanat, de petite industrie, de commerce ou de dépôt
- Les opérations d'ensemble concertées pour des implantations artisanales, industrielles ou commerciales,
- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre des opérations visées ci-dessus, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités,
- Les ouvrages indispensables à l'exploitation et au fonctionnement des réseaux,
- La réalisation d'équipements ou d'aménagements publics.

ARTICLE 3NAx 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 3NAx 1.2. de l'article 3NAx 1, et notamment :

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux,
- L'implantation de maisons mobiles,
- Les terrains pour campeurs soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NAx 3 ACCES ET VOIRIE

3NAx 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

3NAx 3.2 Voirie nouvelle

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules d'exploitation des réseaux concédés.

ARTICLE 3NAx 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3NAx 4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3NAx 4.2 Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré traitement, pourront être rejetées directement ou milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

3NAx 4.3 Eaux usées

Seuls les effluents ne provenant pas de l'activité industrielle elle-même peuvent être rejetés directement dans le réseau public d'assainissement.

3NAx 4.4 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

ARTICLE 3NAx 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les dispositions prévues aux articles 3NAx 4, 3NAx6 à 3NAx 9 et 3NAx 12.

ARTICLE 3NAx 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques préexistantes.

Cette dernière distance peut être réduite 5 mètres pour les constructions autres que les ateliers de production telles que bureaux, services sociaux, pavillons de gardiennage, etc...

Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

ARTICLE 3NAx 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres » (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

ARTICLE 3NAx 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal* » (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe. Il est précisé que l'article R.111.16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

ARTICLE 3NAx 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 3NAx 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ces plafonds est autorisé sur une superficie n'excédant pas 5% de la surface des parcelles. Les constructions à usage d'habitation liées aux entreprises (pavillons de direction, de gardiennage, de services généraux etc...) ne pourront excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage. Ces hauteurs étant mesurées entre le point le plus haut et le point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE 3NAx 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

3NAx 11.1 Aspect des bâtiments

Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisés que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme qui devront s'intégrer au bâtiment.

3NAx 11.2 Clôtures

Les clôtures seront constituées, de préférence, de haies vives, de grilles ou de grillages. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles doivent être établies toutefois de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

ARTICLE 3NAx 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE 3NAx 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

3NAx 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition des opérations de construction. Il pourra être exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres notamment en limite de zone.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'aire de stationnement.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie seront plantées et traités en espaces verts. Il doit être aménagé un espace vert planté d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle. Des rideaux d'arbres ou des haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les haies seront composées, de préférence, d'essences bocagères locales : charme commun, hêtre, frêne, fusain d'Europe, noisetier, prunelier à épine noire, buis, houx vert, etc.

3NAx 13.2 Espaces boisés classés

Article sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NAx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3NAx 1 à 3NAx 13.

ARTICLE 3NAx 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone naturelle généralement peu équipée, sans contrainte particulière, appelée à conserver un caractère rural.

Elle concerne l'extension du hameau de la Catellerie dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NB 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § NB 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article NB 2.

NB 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension des établissements classés existants, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les installations de distribution de carburant au détail et les dépôts d'hydrocarbure qui y sont liés.
- Les activités professionnelles compatibles avec le voisinage d'habitations, et qui ne sont pas de nature à générer des nuisances ni à porter préjudice à ce voisinage.

ARTICLE NB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements, au sens de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage d'habitations, à l'exception de celles mentionnées au § NB 1.2. de l'article NB 1.
- Toute forme d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services, à l'exception de celles mentionnées au § NB 1.2. de l'article NB 1.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 ACCES ET VOIRIE

NB 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

NB 3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE NB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

NB 4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

NB 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

Toutefois, en l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement soit conforme aux réglementations en vigueur.

NB 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

NB 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F., G.D.F. et France Télécom feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

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

NB 6.1 Voies existantes

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques préexistantes.

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

NB 6.2 Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § NB 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m².

ARTICLE NB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

NB 11.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

NB 11.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, etc).

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

NB 11.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

NB 11.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

NB 11.5 Clôtures

Sont seuls autorisés :

- Les murs de pierres sèches, les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les haies bocagères composées, de préférence, d'essences locales : charme commun, hêtre, frêne, fusain d'Europe, noisetier, prunelier à épine noire, buis, houx vert, etc..
- Les grillages à condition d'être cachés par une haie constituée comme indiqué ci-avant.
- Les clôtures en bois.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci seront traitées en cohérence avec les constructions édifiées sur la parcelle.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

NB 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles ou à usage artisanal situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines devront être isolés par une rangée d'arbres.

NB 13.2 Espaces boisés classés

Article sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NB 1 à NB 13.

ARTICLE NB 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol liées à cette activité et à la mise en valeur de ces richesses.

Le secteur NCf concerne le domaine ferroviaire et les activités qui y sont liées.

Le secteur NCi concerne les terrains soumis à un risque d'inondation.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

NC 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § NC 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article NC 2.

NC 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Le changement de destination ou d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les constructions neuves directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à l'habitation par construction ou changement de destination et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité des exploitations agricoles à titre principal.
- L'aménagement de terrains de campings s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping ».
- L'aménagement et l'extension des établissements classés existants non agricoles sous réserve de ne pas conduire à un classement supérieur.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à des installations de distribution de carburant au détail.
- Dans le secteur NCf, les installations techniques indispensables au bon fonctionnement du service public du chemin de fer.

ARTICLE NC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la mise en valeur des richesses naturelles, aux seules exceptions de celles prévues au § NC 1.2. de l'article NC 1.

En secteur NCi, tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 ACCES ET VOIRIE

NC 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

NC 3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

NC 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations en vigueur.

NC 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

Toutefois, en l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement soit conforme aux réglementations en vigueur.

NC 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

NC 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F, G.D.F. et France Télécom. feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

ARTICLE NC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle, ou tout changement d'affectation de bâtiments existants, les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

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

NC 6.1 Voies existantes

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques préexistantes.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

NC 6.2 Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § NC 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m² (Voir croquis en annexe).

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « à moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à

la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres » (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal* » (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

Il est précisé que l'article R.111.16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE NC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur maximale des bâtiments techniques agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

Il est précisé que ces hauteurs sont mesurées entre le point le plus haut et le point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

NC 11.1 BATIMENTS D'HABITATION

NC 11.1.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

NC 11.1.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, etc).

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

NC 11.1.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

NC 11.1.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

NC 11.2. BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES

NC 11.2.1 Implantation et volumétrie générale

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel et pour utiliser les potentialités naturelles d'insertion dans le paysage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

NC 11.2.2 Aspect des bâtiments

Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis pour favoriser leur insertion dans le paysage.

Les façades seront de préférence réalisées en bardage de bois, sans ajout de couleur autre que son traitement de durabilité. D'autres matériaux pourront être utilisés sous réserves qu'ils ne soient pas de couleur vive ni de teinte claire.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE NC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

NC 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Sauf nécessité imposée par les besoins de l'exploitation agricole, les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines devront être isolés par une rangée d'arbres.

NC 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NC 1 à NC 13.

ARTICLE NC 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1ND

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1ND est une zone de protection des sites et des paysages.

Toute urbanisation en est exclue.

Cependant, l'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Le secteur NDi concerne les terrains soumis à un risque d'inondation.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1ND 1.1 Occupations et utilisations du sol admises

- Les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions spéciales énoncées au § 1ND 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article 1ND 2.

1ND 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Le changement de destination ou d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement, ni à l'activité agricole existante.
- Les constructions neuves directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que les constructions soient situées à proximité d'installations existantes, qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement.

ARTICLE 1ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ou à la mise en valeur des sites et des paysages, à l'exception de celles prévues au § ND 1.2. de l'article ND 1.

En secteur NDi, tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 3 ACCES ET VOIRIE

1ND 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct d'une parcelle sur la D.904 est formellement interdit.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

1ND 3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE 1ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1ND 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations en vigueur.

1ND 4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

Toutefois, en l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement soit conforme aux réglementations en vigueur.

1ND 4.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

1ND 4.5 Autres réseaux

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F, G.D.F. et France Télécom. feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concernés.

ARTICLE 1ND 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle, ou tout changement d'affectation de bâtiments existants, les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE 1ND 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1ND 6.1 Voies existantes

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques préexistantes.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

1ND 6.2 Constructions existantes

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § 1ND 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m². Voir croquis en annexe.

ARTICLE 1ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *à moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres* » (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

ARTICLE 1ND 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal* » (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

Il est précisé que l'article R.111.16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

ARTICLE 1ND 9 EMPRISE AU SOL

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

ARTICLE 1ND 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, et à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur maximale des bâtiments techniques agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

Il est précisé que ces hauteurs sont mesurées entre le point le plus haut et le point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

ARTICLE 1ND 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

1ND 11.1 BATIMENTS D'HABITATION

1ND 11.1.1 Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel. La hauteur des soubassements par rapport au terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 0,80 m. D'autres dispositions pourront toutefois être autorisées pour des terrains présentant une pente supérieure à 5%.

1ND 11.1.2 Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40° et 45°. D'autres pentes pourront toutefois être autorisées au regard de la nature du programme (appentis, adjonctions, etc).

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

1ND 11.1.3 Façades et pignons

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect.

1ND 11.1.4 Annexes et appentis

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

1ND 11.2. BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES

1ND 11.2.1 Implantation et volumétrie générale

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel et pour utiliser les potentialités naturelles d'insertion dans le paysage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

1ND 11.2.2 Aspect des bâtiments

Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis pour favoriser leur insertion dans le paysage.

Les façades seront de préférence réalisées en bardage de bois, sans ajout de couleur autre que son traitement de durabilité. D'autres matériaux pourront être utilisés sous réserves qu'ils ne soient pas de couleur vive ni de teinte claire.

ARTICLE 1ND 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

ARTICLE 1ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1ND 13.1 Espaces libres et plantations

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines devront être isolés par une rangée d'arbres.

1ND 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1ND 1 à 1ND 13.

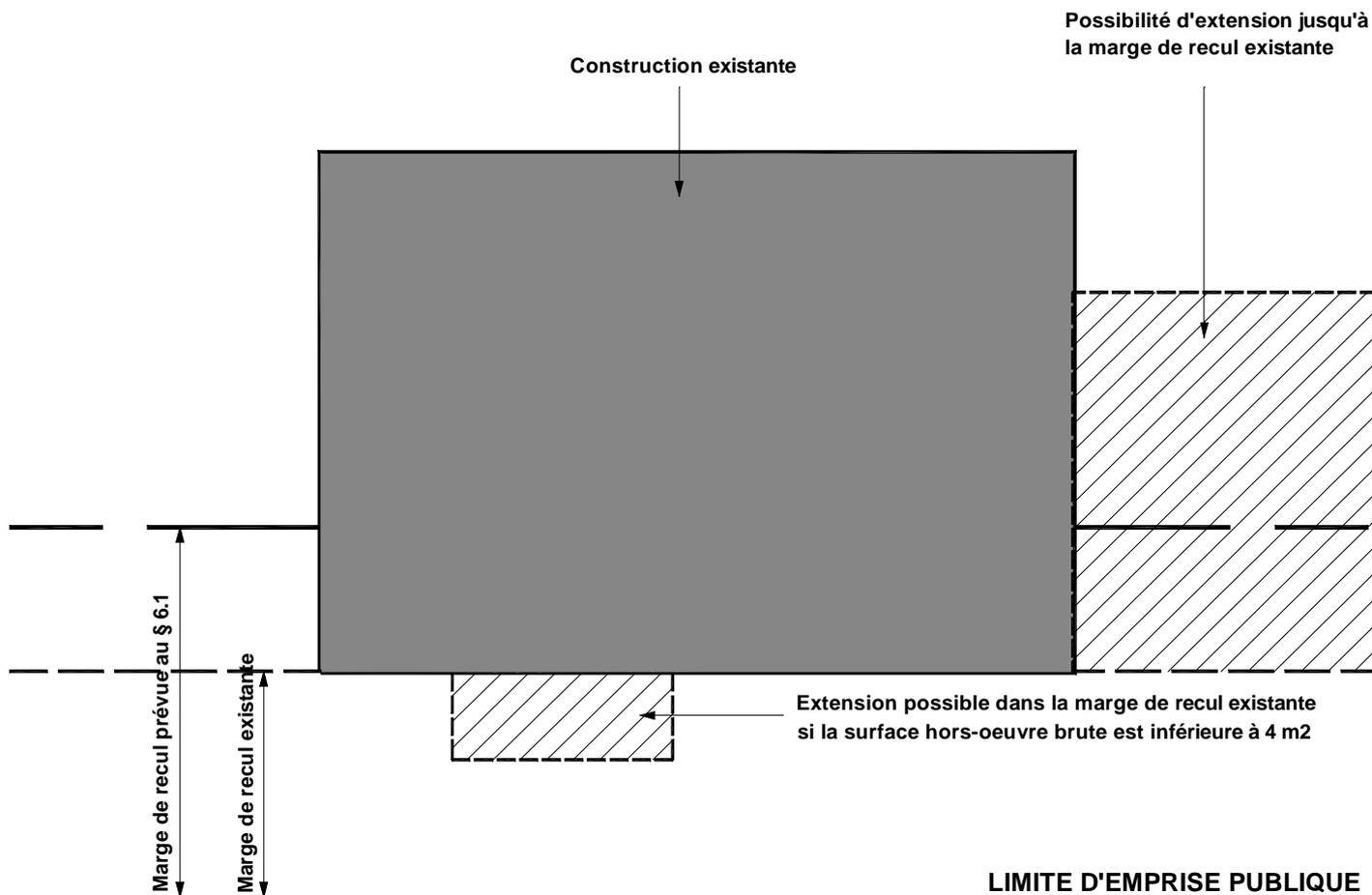
ARTICLE 1ND 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article sans objet.

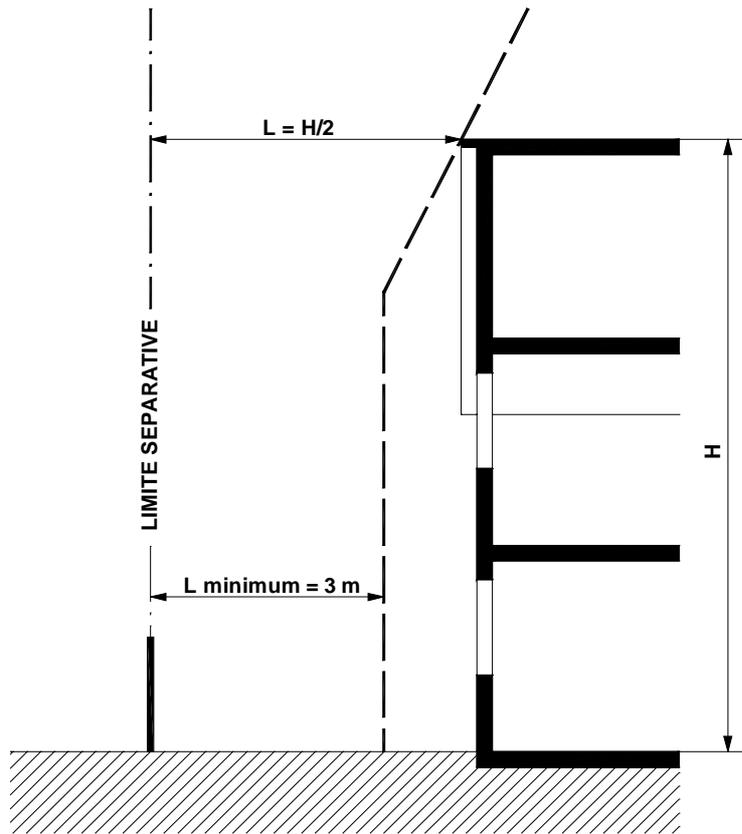
ANNEXES

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

Cas des constructions existantes



ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(Cas où la construction ne s'implante pas sur la limite séparative)



ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

