

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra : - reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction, - concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2.

Les constructions de toute nature dans une bande de 5 m en bordure de l'étang, de la rivière et des ruisseaux identifiés aux plans.

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles. Le logement doit être implanté à l'intérieur d'un carré de 100 m de côté englobant les bâtiments d'exploitation principaux. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Dans ce cas, elles ne pourront dépasser : 30 % du volume existant et 60 m² maximum.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge,

camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m², et être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction). Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des habitations doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des sièges d'exploitation. Dans ce cas, elles ne pourront dépasser :

- 60 % du volume existant si la surface de plancher existante est inférieure ou égale à 50 m²

- 40 % du volume existant si la surface de plancher existante est supérieur à 50 m² et inférieur à 90 m²

- 30 % du volume existant et 60 m² maximum si la surface de plancher existante est supérieure à 90 m²

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article NPb 9 y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, ...) exception faite de la zone A. Dans le cas particulier où la propriété est divisée par une voie et que la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation d'une annexe, celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie dans la limite d'une emprise maximale de 60 m².

Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5 m minimum sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le cas de l'existence d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui desdits immeubles, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

Implantations différentes:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus, seront autorisées ou imposées dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement des dits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

ARTICLE NPb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixée de règle particulière.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Toutefois, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1 m.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le

respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Une bande de 5 m minimum en bordure de l'étang, de la rivière et des ruisseaux identifiés aux plans devra être conservée en espace vert.

Les espaces boisés classés TC figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies repérées aux plans doivent être conservées. Elle peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - sur talus ou non - et essences végétales). En cas de réorganisation parcellaire, la haie pourra être abattue sous réserve de la replantation d'un linéaire identique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.