



SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/1992 sur le bruit, et ses décrets d'application, dans une bande de 200 m. de part et d'autre de la plateforme de l'A25 telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ».

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- la création et l'extension des activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et à une distance maximale de 100 m du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau ou de gaz ou d'électricité ou d'une becque).
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations existantes.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- L'extension mesurée, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants dans le cadre d'activités touristiques, artisanales, commerciales ou de loisirs (gîtes ruraux, fermes-auberges,

manège de chevaux, écuries, restauration, accueil, hébergement, chambre d'étudiant, chambre d'hôte...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

- Les activités complémentaires de l'activité agricole (gîtes ruraux, fermes-auberges, point de vente, ...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- Les annexes et dépendances (abris de jardins, remises, garages, ...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 9 m² que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- les mares situées sur l'unité foncière du siège d'exploitation agricole.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article NC1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1) ACCÈS

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

2) VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer une évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 15 m le long des chemins départementaux.
- 6 m des berges des cours d'eau non domaniaux recensés sur le plan des servitudes,
- 75 m par rapport à la limite d'emprise de l'A 25 et 70 m par rapport à la limite d'emprise des RD 933 et RD 947 pour les constructions, visées à l'article L 111.1-4 du code de l'urbanisme et 25 m par rapport à la limite d'emprise de l'A 25 et des RD 933 et RD 947 pour les autres constructions.

Toutefois, il pourra être admis que les travaux visent à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments édifiés dans les marges de recul soient autorisés selon leur implantation initiale. Il pourra être admis que les extensions de constructions puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables en sus (R+1).

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe Général

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du POS, l'emploi des matériaux déjà utilisés pourra être autorisé.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ;
- d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Dispositions particulières

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ainsi que les garages devront comporter au moins 50 % de briques. Les abris de jardin pourront être réalisés en bois s'ils ne dépassent pas une superficie de 15 m².

Lorsqu'elles ne reçoivent pas de dispositifs destinés à permettre l'utilisation de panneaux solaires, les toitures devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 35°.

Les toitures devront être couvertes de tuiles ou de chaumes, ces matériaux pouvant être couvertes ou remplacées par des panneaux solaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution. Les abris de jardin seront recouverts de tuiles ou de chaumes identiques à celles de l'habitation ou tout matériau d'aspect similaire, ou de panneaux solaires.

Dans le cas de restauration ou de reconstruction d'un bâtiment ancien, le chaume peut être utilisé comme matériau de couverture avec une pente de 50° minimum.

Dans le cas de constructions neuves, le chaume ne peut être utilisé que sur des constructions de type traditionnel régional.

Les bellevoisines et les outteaux sont interdits.

- Les garages pourront être réalisés en appentis ou en toiture parallèle à celle de l'habitation.

b) constructions à usage d'activités

Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être de couleur sombre. La couverture de la toiture par des panneaux solaires est autorisée.

c) Les clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,5 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

d) autres dispositions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le stationnement des caravanes dénommé « camping à la ferme » devra s'accompagner de plantation de haies d'essences locales persistantes en périphérie. Les arbres de haute tige seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculteur (racines, ombre portée...).

Les terrains figurés au plan de zonage sous la légende « plantations d'isolement à préserver ou à créer » devront comporter deux rangs d'arbustes, à raison d'un végétal tous les mètres.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé par une haie d'essence régionale.

Espaces boisés classés, à conserver :

Les espaces boisés classés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet