

maître d'ouvrage

commune de NOTRE DAME DE L'ISLE

plan d'occupation des sols
approuvé le : 08/11/1993

Modifié le 29/01/2003

plan d'occupation des sols

Modification :

enquête publique
du 03/10/2007 au 02/11/2007

approuvée le : 14/11/2007



Modification

1 – REGLEMENT

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Équipement
Eure

Subdivision de l'Équipement
8bis, rue Hamelin
27 705 Les Andelys cedex
téléphone
02 32 54 71 00
télécopie
02 32 54 71 01

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

- Article 1 - Champ d'application territorial
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Rappels de procédures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

TITRE III - ANNEXES DOCUMENTAIRES -

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

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

S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols:

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment:

- les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.
- la loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil (4).
- la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau.
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°s 4 et 4.1.
- les législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes (5).

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment:

- le règlement sanitaire départemental.
- les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R 111.14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (1).

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et lotisseurs (2):

2.3.1 - La Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E.), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L.332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2 - Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - Les participations au coup par coup dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Articles L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du code de l'Urbanisme.

2.3.6 - La participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols - Articles L.332-1 à L.332-5 du Code de l'Urbanisme.

2.3.7 - La participation des constructeurs en cas de dépassement du P.L.D., prévue aux articles L.333-1 à L.333-16 du Code de l'Urbanisme.

2.3.8 - La PVR (Participation pour le financement de la Voirie et des Réseaux) instaurée telle que prévue aux articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier:

- en ce qui concerne les routes nationales: par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.

- en ce qui concerne les routes départementales : par application de l'arrêté du Président du Conseil Général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est divisé en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la ou les pièces n° 2 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts sont énumérés dans le document n° 3 du dossier. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n° 3 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan d'Occupation des Sols sont repérés au plan (document n° 2) par un quadrillage semé de ronds.

2 - Règlement:

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quinze articles:

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies au 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES -

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (6).

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (8).

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit (8).

5 - Tous les projets de construction dans la zone submersible devront être soumis à l'avis du Service de la Navigation de la Seine (application des articles 48 à 54 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAz

La zone NAz est référencée au plan par l'indice NAz et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone NAz:

Il s'agit d'une zone peu construite mais dont la situation et les équipements existants constituent des éléments favorables à l'accueil d'activités de caractère artisanal ou de services.

ARTICLE NAz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2, sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne restera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone (5).

Dans le secteur inondable (voir plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas, et de l'accès, soit situé à une cote égale ou supérieure à une cote calculée par extrapolation entre les deux cotes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- Limite amont: + 15,40 NGF orthométrique
- Limite aval: + 15,18 NGF orthométrique

De plus, leur implantation ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue, et aucun remblai général de terrain ne pourra être effectué.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE NAz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés).

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

ARTICLE NAz 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Un accès unique et obligatoire devra être aménagé sur la route départementale N° 313.

ARTICLE NAz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Assainissement Eaux usées:

L'assainissement individuel est la règle sur la zone. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7). L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles:

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

ARTICLE NAz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport à la limite communale avec PRESSAGNY L'ORGUEILLEUX au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

ARTICLE NAz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NAz 9 - EMPRISE AU SOL -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NAz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

ARTICLE NAz 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

Dans le secteur à risque d'inondations, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie.

ARTICLE NAz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE NAz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Une haie avec des arbres de haut jet devra être plantée en limite de la zone.

ARTICLE NAz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Soils dans la zone.

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

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB -

La zone NB est référencée au plan par l'indice NB et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone NB:

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant l'habitat ancien et récent de la commune.

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2, sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne restera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone (5).

Les entrepôts agricoles sont autorisés.

Dans le secteur inondable (voir plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas, et de l'accès, soit situé à une cote égale ou supérieure à une cote calculée par extrapolation entre les deux cotes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- Limite amont: + 15,40 NGF orthométrique
- Limite aval: + 15,18 NGF orthométrique

De plus, leur implantation ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue, et aucun remblai général de terrain ne pourra être effectué.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage industriel, les entrepôts ainsi que celles à usage de stationnement.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravanning régulièrement autorisés).

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Les opérations de lotissement de plus de cinq lots.

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

Les accès seront réalisés en retrait de 2,00 m minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.
En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Assainissement Eaux usées:

L'assainissement individuel est la règle sur la zone. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7).
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie supérieure ou égale à 1200 m².

Dans le cas de terrains non bâtis, insérés entre des propriétés déjà bâties ou des voies publiques, cette taille minimale peut ne pas être appliquée sans toutefois que la superficie du terrain soit inférieure à 800 m² et dans la mesure où il n'est pas issu d'une division.

La superficie minimale fixée plus haut n'est toutefois pas exigée pour l'extension des bâtiments existants, la construction de leurs annexes, la transformation en habitation et la reconstruction après sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux annexes et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Les portails devront être implantés en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que d'un seul côté. Dans les autres cas, un recul d'au moins 3 mètres est imposé.

L'implantation sur les deux limites est possible lorsqu'il s'agit de terrains bâtis avant l'approbation de ce plan d'occupation des sols.

En limite d'espaces boisés classés, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 35 mètres par rapport à ces bois.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder 240 m². Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour un entrepôt agricole.

Cette prescription n'est pas applicable à l'aménagement, la transformation, la réhabilitation, et à l'extension des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre sur des terrains dont la superficie est inférieure à celle fixée à l'article 5.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 8 mètres au faitage par rapport au sol naturel. Cette limite de hauteur est portée à 10 mètres pour les entrepôts agricoles.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

Les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront ne pas respecter les contraintes imposées par l'article 11, liées à la nature des matériaux, de la pente des couvertures ou à la nature des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, etc) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Le revêtement des façades doit se rapprocher des tons beige, ocre ou sable.

Les toitures terrasses en locaux et habitations sont autorisées en couverture principale seulement si elles sont accessibles et/ou végétalisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 6,00 m à la verticale du terrain dans son état initial.

Les toitures terrasses de raccordement entre bâtiments, non végétalisées, ne sont autorisées que dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,50 m à la verticale du terrain dans son état initial.

Les toitures non traitées en terrasse des constructions principales à usage d'habitation, doivent être à deux ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°.

Ces toitures devront comporter des débords de toit d'au moins 30 cm, sauf pour les implantations situées en limite séparative de propriété et pour l'extension de bâtiments n'en possédant pas.

Ces toitures seront recouvertes en ardoise, tuile plate (minimum 20 au m²), chaume ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleurs.

Pour les annexes accolées, les toitures à une pente supérieure ou égale à 15° seront autorisées. Si le matériau employé en toiture n'est pas le même que celui de la construction principale, sa couleur devra être identique ou s'harmoniser avec celle du bâtiment existant. Les annexes des constructions en toit terrasse devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Pour les annexes indépendantes, la toiture devra être composée de deux ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure ou égale à 15°. Seuls les matériaux ondulés ou galvanisés seront interdits. Le bac acier sera autorisé dans des tons s'harmonisant avec l'environnement existant. Les annexes des constructions en toit terrasse devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Pour les constructions de type vérandas, verrières, serres, etc..., aucune prescription n'est imposée pour la ou les pentes. Les matériaux en verre ou similaires seront autorisés à l'exception des matériaux galvanisés.

Les bâtiments agricoles devront comporter deux ou plusieurs pentes de 15° minimum pour les éléments principaux et pourront être recouverts en bac acier de ton brun, ardoise ou vert foncé.

Clôtures:

Les plaques de béton non peintes et les parpaings non enduits sont interdits.
Dans le secteur à risque d'inondations, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces libres non bâtis et non utilisés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 300 m² de leur superficie.

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

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

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC -.

La zone NC est référencée au plan par l'indice NC et délimitée par des tirets longs. Son secteur NCa est référencé au plan par l'indice NCa et délimité par des tirets courts.

Caractère de la zone NC et de son secteur NCa:

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend un secteur NCa où les ouvertures de carrières peuvent être autorisées, ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

Les constructions destinées au logement ou à des activités sous réserve qu'elles soient directement liées aux exploitations existantes.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le secteur inondable (voir plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher le plus bas, et de l'accès, soit situé à une cote égale ou supérieure à une cote calculée par extrapolation entre les deux cotes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- Limite amont: + 15,40 NGF orthométrique
- Limite aval: + 15,18 NGF orthométrique

De plus, leur implantation ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue, et aucun remblai général de terrain ne pourra être effectué.

De plus, dans le secteur NCa, les exploitations de carrières, comprenant les bâtiments et les installations nécessaires à cette exploitation.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

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

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement Eaux usées:

L'assainissement individuel est la règle sur la zone. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire (7). L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

Dans le cas d'une limite avec une zone destinée à l'habitat, les constructions à usage autre que d'habitation doivent être implantées avec un recul d'au moins 40 mètres par rapport à cette limite séparative.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

Dans le secteur à risque d'inondations, les clôtures seront obligatoirement à claire-voie.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les dispositions des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

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

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND -

La zone ND est référencée au plan par l'indice ND et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone ND:

Il s'agit d'une zone non équipée et constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la forêt.

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR -

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

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Pas de prescription particulière.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les dispositions des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans la zone.

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

Sans objet.