

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend un sous-secteur Ap dans lequel toute construction neuve est interdite.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole
- aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Ap :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que :

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de dangers Z1 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 100 m si les impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.
- Les aménagements de bâtiments existants ou les constructions destinés à l'hébergement à la ferme, aux activités de loisirs (camping et caravanage, équitation,...) ou à la vente de produits fermiers, sous réserve qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir (selon plan en annexe).

Il est rappelé que :

- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- à l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

En secteur Ap sont autorisées :

- les extensions des bâtiments d'activités préexistantes dans la limite de 35% des emprises existantes,
- les constructions annexes au bâtiment d'exploitation (type fumière, fosse...) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'activité existante.

Article A 3 - Voiries et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur ou par tout autre dispositif approprié.

Article A 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en recul de 15m par rapport à l'alignement de la RD14 (nord), 10m par rapport à l'alignement des RD 213, RD 593, RD 14 (sud), RD 594 et un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 28.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant ;
- pour les équipements publics liés aux divers réseaux.

Recul par rapport au domaine ferroviaire :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- Cette distance est ramenée à 3m pour les autres constructions et l'extension des bâtiments existants.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement des bâtiments.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas soumises à autorisation.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur Np** correspond aux zones naturelles à protéger,
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole sur lesquels toute nouvelle construction est interdite, et le secteur Nha correspond aux activités artisanales préexistantes.
- Le **secteur Nc** correspond au secteur d'extraction en activité.
- Le **secteur Ne** correspond aux activités commerciales, de services et d'hôtellerie en milieu rural.

Les règles applicables aux secteurs Np et Nh et Nha sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables au secteur Nc, dans le chapitre II.

Les règles applicables au secteur Ne, dans le chapitre III.

Chapitre I - Règles applicables aux secteurs Np et Nh

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ;
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
- les annexes aux bâtiments préexistants dans la zone à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- Les démolitions des bâtiments traditionnels sous réserve de l'obtention du permis de démolir (selon plan en annexe) ;
- l'aménagement et l'extension des établissements à vocation économique, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

Sont interdites :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de dangers Z1 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.

En secteur Nha

- les extensions des activités préexistantes à la date d'approbation du présent règlement avec possibilité de construction de bâtiments indépendants à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

- à l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

En secteur Nh

- sont autorisés les aménagements et extensions de bâtiments existants ayant une surface au sol supérieure ou égale à 50m² à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50m² d'extension d'emprise au sol et sous réserve de bien s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti alentour

Article N 3 - Voiries et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article N 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en recul de 15m par rapport à l'alignement de la RD14 (nord), 10m par rapport à l'alignement des RD 213, RD 593, RD 14 (sud), RD 594 et un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 28.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté soit en limite soit à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement des bâtiments.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas soumises à autorisation.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Chapitre II - Règles applicables aux secteurs Nc

Article Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article Nc 2.

Article Nc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les installations et constructions nécessaires aux activités d'extraction.

Sont interdites :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de dangers Z1 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Article Nc 3 - Voiries et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article Nc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article Nc 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Nc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

Article Nc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté en limite à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Article Nc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Nc 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nc 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article Nc 12 – Réalisation d’aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nc 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

Chapitre II - Règles applicables aux secteurs Ne

Article Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article Ne2.

Article Ne 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les ouvrages techniques sous réserve d'être d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics ou de constituer des équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ;
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- les annexes aux bâtiments préexistants dans la zone à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- la construction de bâtiments liés à l'activité présente sur le secteur ;
- l'aménagement et l'extension des établissements à vocation économique, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants ayant une surface au sol supérieure ou égale à 50m² à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50m² d'extension d'emprise au sol et sous réserve de bien s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti alentour.

Sont interdites :

- la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur de la zone de dangers Z1 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur à l'intérieur de la zone de dangers Z2 liée à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de dangers relatives à la canalisation de gaz 900mm Nozay – Cherre, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis du gestionnaire de la canalisation de gaz.

Article Ne 3 - Voiries et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article Ne 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement passe en limite de propriété, toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit y être raccordée.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article Ne 5 - Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ne 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

Article Ne 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté soit en limite soit à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Article Ne 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article Ne 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ne 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Ne 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Non réglementées.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement des bâtiments.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas soumises à autorisation.

Article Ne 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ne 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

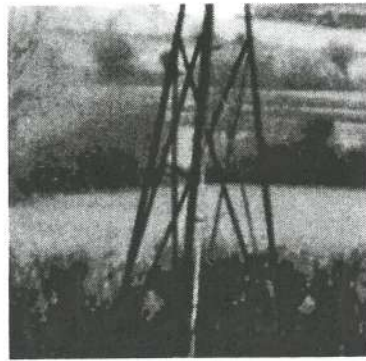
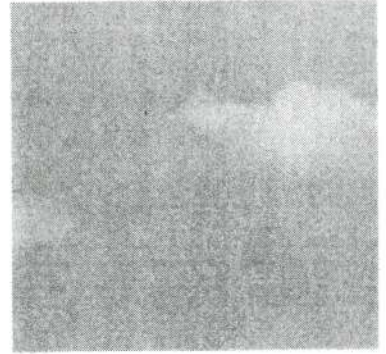
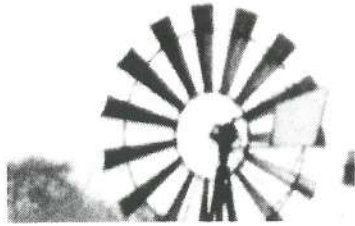
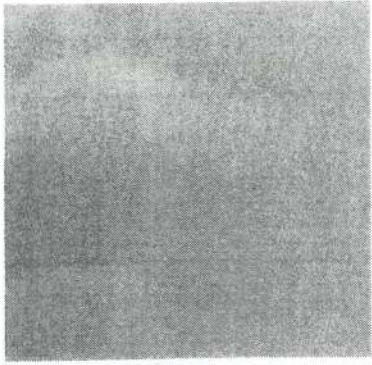
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Extrait du règlement du POS
de
Saint Denis d'Anjou

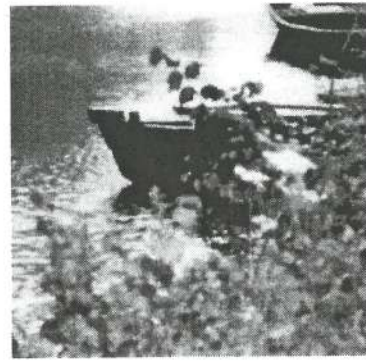
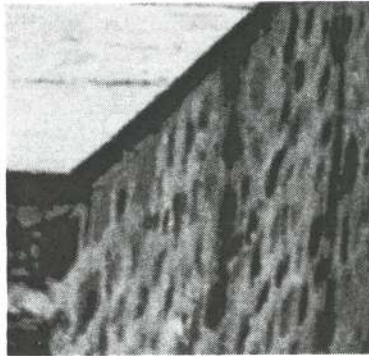
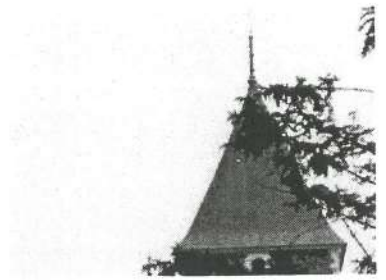
Zone NC

REVISION ET DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DÉPARTEMENT
DE LA MAYENNE



SAINT DENIS
D'ANJOU



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du :

05 MARS 2001

Le Maire.



Anne-Cécile MORON - Chargée d'études

8bis, boulevard Foch - 49100 Angers - Tél. 02.41.23.13.23 Télécopie 02.41.23.13.29 - E-mail : atelier@etdemi@wanadoo.fr - Siret 337 613 723 00036 - Naf 742A

812
URBANISME
Jack GUITTOT
Urbaniste SFU

Extrait du règlement POS de Saint Denis d'Anjou

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un Plan d'Occupation des Sols est divisé :

- * d'une part en ZONES URBAINES équipées ou dont les équipements sont prévus à court terme.
- * d'autre part en ZONES NATURELLES partiellement ou non équipées.

Les zones urbaines sont les suivantes :

- UA** Zone centrale ancienne à vocation principale d'habitat, inscrite dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P..
- UB** Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.
- UE** Zone urbaine à vocation des activités économiques.
- UL** Zone urbaine à vocation des équipements et activités sportifs, culturels, de tourisme ou de loisirs.

Les zones naturelles sont les suivantes :

- 1NA** Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme qui comprend les secteurs :
 - 1NAa** à vocation d'activités,
 - 1NAh** à vocation principale d'habitat,
 - 1NAI** à vocation d'équipements de loisirs, publics ou collectifs.
 - 2NAh** Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.
-
- NB** Zone partiellement desservie par les équipements et peu urbanisée.
 - NC** Zone destinée essentiellement à l'exploitation du sol.
 - ND** Zone protégée qui comprend le secteur :
 - NDI** soumis à une protection mais dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme ou de loisirs.

ZONE NC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Identification de la zone

La zone NC est une zone naturelle qui comprend des terrains non équipés. Elle est essentiellement caractérisée par la valeur agricole et naturelle des sols.

Destination de la zone

Elle est destinée à la valorisation des richesses du sol. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur.

Objectifs et justification des règles

La règle a pour objectif de :

- ⇒ **Garantir le développement de l'activité agricole** sur l'ensemble de la zone NC.
- ⇒ **Préserver les potentiels du sol** en limitant les occupations du sol autorisées.
- ⇒ **Conserver les éléments paysagers remarquables** : toute destruction d'un des pavillons de vigne identifié au plan de zonage au titre des éléments paysagers remarquables doit faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'urbanisme).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE NC 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS****1.1 Sont admis**

Les constructions à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole. Les habitations liées aux activités agricoles doivent être implantées à une distance maximum de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol.

Afin de préserver le patrimoine rural bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments en vue de les destiner :

- * soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée,
- * soit aux activités.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

- * Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- * La limitation à 50% de l'emprise au sol des extensions visées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.

L'extension des habitations ou activités préexistantes dans la zone.

Les constructions annexes aux habitations.

Les activités de loisirs liés ou compatibles avec l'activité agricole (ferme-découverte, équitation, etc.).

Le camping et le caravanning à la ferme.

Les équipements publics liés aux divers réseaux.

Les abris de jardins non liés à une habitation et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière sous réserve :

- * d'être liés à l'existence d'un plan d'eau d'une surface minimale de 500 m²,
- * et de présenter une emprise au sol maximale de 12 m².

Les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

1.2 Autres dispositions

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié aux plans de zonage du plan d'occupation des sols doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'alinéa précédent.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1 Interdictions

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article NC 1.

2.2 Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

4.2 Assainissement

a. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

- * Routes départementales : ----- 10 m
- * Voies communales : ----- 5 m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- * les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- * l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- * pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit et 12 m au faîtage ;
- * pour les abris de jardins non liés à une habitation : 2,25 mètres à l'égout du toit ;
- * pour toutes les autres constructions : 12 mètres au faîtage.

Toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- * soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale,
- * soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent respecter un angle minimum de 40° à 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans un environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus du présent paragraphe 11.2 ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b. Ouverture

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- * un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées,
- * une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- * un talus planté d'essences locales.

11.5 Abris de jardinAspect :

Les abris de jardin doivent être en bois, et construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

L'architecture doit être simple. Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- les tôles ondulées, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment comme revêtement,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toiture :

La couverture doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Les toitures doivent être à double pentes symétriques respectant un angle de 40° compté par rapport à l'horizontale.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Les espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NC 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

