

REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

ART NC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles et autres activités autorisées existantes ;
- Les dépôts d'hydrocarbure liées à l'activité distribution de carburant au détail ;
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public du transport d'électricité.

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Le changement d'affectation, l'aménagement l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole ;
- L'aménagement et l'extension des établissements classés existants non agricoles sous réserve de ne pas conduire à un classement supérieur.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs s'ils répondent aux caractéristiques de « camping de ferme » ou « d'aire naturelle de camping ».

ART NC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC1 et notamment :

- Les constructions de toute nature, autres que celles mentionnées à l'article NC1 ;
- Les lotissements ;

REGLEMENT P.O.S. LAPENTY

- le stationnement des caravanes et l'implantation de maisons mobiles ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ne répondant pas aux normes de ceux définis en NCl ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, en dehors des secteurs définis à cet effet.

ART NC3 ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée et indiqués au Plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ART NC4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent, conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ART NC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ART NC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les retraits exigés par rapport aux différentes voies sont les suivants :

- voies classées à grande circulation, grands itinéraires et routes assimilées 35 m de l'axe
- chemins départementaux de 1^{ère} catégorie 15 m de l'axe
- autres voies 5 m de l'alignement et 9 m de l'axe

Cependant, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ART NC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 4 m.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité

ART NC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ART NC9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ART NC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, au-dessus du terrain naturel avant aménagement, ne doit pas excéder deux niveaux droits, plus un étage aménageable, en comble.

ART NC11 ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine marquée et de qualité, les bâtiments à édifier devront respecter les principes ci-dessous :

1) toitures

Les toitures principales doivent être composées de deux versants de même pente appuyés ou non sur le même faîtage, les pentes étant comprises entre 40° et 50°. La couverture des appentis peut avoir une pente inférieure à celle de la toiture principale.

Le matériau de couverture obligatoire est l'ardoise.

REGLEMENT P.O.S. LAPENTY

Néanmoins, la tuile plate ou la tuile mécanique petit moule, ou tout matériau présentant un aspect équivalent, peut être autorisé ; dans ce cas, le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel.

2) Façades et pignons

Les façades et pignons doivent avoir des formes aussi simples que possible. Les matériaux de construction non destinés, par nature, à demeurer apparents, tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

Les percements en forme et en proportion doivent faire référence à l'usage traditionnel de la région. Les vérandas devront faire la preuve de leur intégration parfaite du bâti.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80 m (quatre vingts centimètres) par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

POUR LES BATIMENTS TECHNIQUES

les prescriptions suivantes sont à respecter :

1) Toiture

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides de couleur (sauf nécessités techniques), ainsi que celles en métal brillant non enduit d'un produit mat de teinte soutenue, proche de la tonalité du paysage.

2) Façades et pignons

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

Les murs en parpaings apparents peuvent être autorisés, à condition d'être soigneusement rejointoyés.

ART NC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ART NC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité imposée par les travaux de restructuration foncière ou les travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public du transport d'électricité).

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines doivent être isolés par des plantations d'accompagnement, comportant des arbres de haute tige.

ART NC14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans la zone.

ART NC15 DEPASSEMENT DE C.O.S

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

Toute urbanisation en est exclue.

L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

La zone ND comporte :

- un secteur NDc destinée à l'implantation d'installations sportives ou de loisirs.

ART ND1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du Service Public du transport d'électricité.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- Dans le secteur NDc :
 - Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives de loisirs, de détente et du tourisme,
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - Les aires de stationnement liées aux opérations visées dans les deux alinéas précédents,
 - Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ART ND2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent, notamment :

- le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation de maisons mobiles, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les installations et travaux divers sauf en NDc,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ART ND3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont prévues, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

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

Les sentiers pédestres et équestres figurant au plan doivent être conservés, conformément aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ART ND4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent, conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de libre écoulement des eaux pluviales.

ART ND5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ART ND6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les retraits exigés par rapport aux différentes voies sont les suivants :

- voies classées à grande circulation, grands itinéraires et routes assimilées..... 35 m de l'axe
- chemins départementaux 1^{ère} catégorie. 15 m de l'axe
- autres voies 5 m de l'alignement et 9 m de l'axe

Cependant, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ART ND7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 4 m.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ART ND8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ART ND9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ART ND10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, au-dessus du terrain naturel avant aménagement, ne doit pas excéder deux niveau droits plus un étage aménageable.

En secteur NDc, cette hauteur maximale est ramenée à un niveau droit, plus comble.

ART ND11 ASTPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

POUR LES CONSTRUCTIONS A SUSAGE D'HABITATION

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine marquée et de qualité, les bâtiments à édifier devront respecter les principes ci-dessous :

1) toitures

Les toitures principales doivent être composées de deux versants de même pente appuyés ou non sur le même faîtage, les pentes étant comprises entre 40° et 50°. La couverture des appentis peut avoir une pente inférieure à celle de la toiture principale.

Le matériau de couverture obligatoire est l'ardoise.

Néanmoins, la tuile plate ou la tuile mécanique petit moule, ou tout matériau présentant un aspect équivalent, peut être autorisé ; dans ce cas, le choix du matériau et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes.

Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel.

2) Façades et pignons

Les façades et pignons doivent avoir des formes aussi simples que possible. Les matériaux de construction non destinés, par nature, à demeurer apparents, tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

Les percements en forme et en proportion doivent faire référence à l'usage traditionnel de la région. Les vérandas devront faire la preuve de leur intégration parfaite du bâti.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux sont interdits.

POUR LES BATIMENTS TECHNIQUES

les prescriptions suivantes sont à respecter :

1) Toiture

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides de couleur (sauf nécessités techniques), ainsi que celles en métal brillant non enduit d'un produit mat de teinte soutenue, proche de la tonalité du paysage.

2) Façades et pignons

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

Les murs en parpaings apparents peuvent être autorisés, à condition d'être soigneusement rejointoyés.

ART ND12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toute opération liée au tourisme et aux loisirs doit comporter une aire de stationnement répondant à ses besoins et à sa destination.

ART ND13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité imposée par des travaux de restructuration foncière). Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines doivent être isolés par des plantations d'accompagnement, comportant des arbres de haute tige.

Les terrains d'accueil de campeurs et de caravanes, doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par des plantations et la superficie des espaces verts communs ne peut être inférieure au cinquième de la superficie totale du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ART ND14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans la zone.

ART ND15 DEPASSEMENT DE C.O.S.

Néant.