

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc

SECTION 1. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nc1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dispositions générales applicables à la zone Nc et au secteur Nca

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du Code de l'urbanisme et le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture de terrain de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, de résidus urbains, en dehors des containers de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- au titre de la protection des zones humides présentes sur la zone et figurant sur le document graphique, toute nouvelle construction, tout drainage par des fossés ou tout autre moyen, tous remblaiements et les affouillements (entrant ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme).

2. Dispositions exclusivement applicables à la zone Nc

- de manière générale, les établissements et installations destinés à abriter des activités artisanales, industrielles et/ou commerciales, à l'exception de ceux existants ;

3. Dispositions exclusivement applicables au secteur Nca

- de manière générale, les établissements et installations destinés à abriter des activités artisanales, industrielles.

ARTICLE N°2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions générales applicables à la zone Nc et au secteur Nca

Sont admis :

- les extensions des constructions existantes sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu environnant ;
- les aménagements des constructions existantes dans la limite de la surface hors œuvre nette existante sous réserve :
 - que les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - que les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que la destination soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol, autorisées dans la zone ;
- les équipements et infrastructures de loisir et sportives ainsi que les habitations de gardiennage qui y sont liées, sous réserve de leur intégration dans le site ;
- les aires de stationnement paysager, sous réserve de leur intégration dans le site ;
- les garages clos, sous réserve de leur intégration dans le volume du bâtiment principal.

2. Dispositions exclusivement applicables au secteur Nca

Sont admis les établissements et installations destinés à abriter des activités commerciales ou de service, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 2. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc3. - ACCES ET VOIRIE

1. - Accès

Un terrain destiné à recevoir une construction nécessitant un permis de construire doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2. - Voirie

La voie assurant la desserte d'un terrain doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets et de la protection civile.

ARTICLE Nc4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

2. - Assainissement

Les constructions et les installations nouvelles, ainsi que les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants doivent être pourvues, sur le terrain propre à l'opération, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

2.1. - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif.

2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3. - Source

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. - Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Nc5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1 - Pour les constructions neuves

Les constructions neuves doivent s'implanter avec une marge de recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

1.2 - Règles particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites, pour la réalisation des postes de transformations électrique et de détente de gaz, nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, notamment pour des raisons de sécurité.

Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle.

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être exceptionnellement prescrites ou autorisées pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou pour des travaux touchant à un élément du paysage.

ARTICLE Nc7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R. 111-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nc8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc9.- EMPRISE AU SOL

1. Dispositions généralement applicables à la zone Nc et au secteur Nca

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2. Dispositions exclusivement applicables à la zone Nc

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et extensions à usage sportif. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE Nc10.- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres.

Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

ARTICLE Nc11.- ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'aspect général des constructions, y compris les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Exceptionnellement, les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou innovante dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les dispositions suivantes ne pas seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutée.

1. - Pour les extensions et aménagements

1.1. - S'agissant de la toiture

Sont interdites :

- les toitures de type Mansart ;
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions ;
- les toitures en pavillon ;
- les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont présentes dans les parties non visibles de la voie, dans la mesure où elles s'intègrent dans le bâti environnant par la mise en place d'un acrotère.

➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans compris entre 30° et 45°.

Dans des cas exceptionnels et pour des raisons d'intégration dans le site, des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées en relation avec celles des constructions avoisinantes.

➤ Les matériaux de toiture

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi de tuiles mécaniques est interdit.

Les toitures doivent être couvertes :

- par des tuiles plates traditionnelles sans nervures en terre vieillie ;
- ou exceptionnellement par de l'ardoise en cas de réfection de toitures déjà couverte par ce matériau.

La disposition et la teinte des tuiles en terre cuite doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée et ne doivent pas réaliser de motifs géométriques.

➤ Règles particulières

Les équipements publics ou d'intérêt général peuvent s'exonérer des règles ci-dessus :

- en cas d'architecture de style contemporain valorisant ;
- en cas de justifications de dissimulation dans le paysage ;
- en cas de justification technique eu égard à la vocation du bâtiment.

1.2. - S'agissant des murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire) est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et intégrés au paysage.

1.3. - S'agissant des ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

➤ L'aspect

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

1.4. - S'agissant des volets

Sont interdits :

- les volets roulants ;
- les écharpes ;
- les volets en plastique.

Les volets doivent être à battants.

L'ensemble des façades d'un bâtiment doit adopter un même type de volet.

1.5 - S'agissant des clôtures

En tout état de cause, et pour des motifs d'ordre esthétique, sont interdits pour les clôtures sur rue et en limite séparative :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, parpaings, grillages à poule, grillages plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- les clôtures en éléments plastique de même que le bambou ou les canisses en plastiques.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la région.

Elles doivent être exclusivement constituées :

- d'un mur toute hauteur :
 - maçonné en pierre de pays ou recouvert des deux côtés d'un enduit (aspect taloché ou gratté) ;
 - ou en moellons à joint « beurrés » ;
 - ou en meulière de Brie ;
- soit d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale de qualité.

1.5.1. - Hauteur

Pour toute clôture, la hauteur sera comprise entre 1,50 mètre et 2,50 mètres, hauteur des piliers comprise.

1.5.2. - Ouvertures

Des piliers en maçonnerie de pierre ou en béton enduit de forme carrée dont la finition sera identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière ou recevant une teinte de nature légèrement nuancée pourront encadrer les ouvertures ainsi que rythmer le linéaire de clôture.

1.5.3. - Les ouvrages de fermeture

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite) et être de forme rectangulaire.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

1.5.4. - Traitement des chaperons

Tant pour les murs pleins toute hauteur que pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être en pierres ou en tuiles plates.

Les maçonneries enduites sont interdites.

1.6 - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété.

2. - Pour les constructions neuves

Les prescriptions énoncées dans le paragraphe 1 sont applicables, sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité technique, architecturale, environnementale ou autre qui empêche le respect des dispositions de cet article.

3. - Pour les éléments remarquables

Les clôtures repérées devront être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en autorise pas la conservation.

ARTICLE N°12. - STATIONNEMENT

1. - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute extension, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions ci-après édictées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations, en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, soit par

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par le versement d'une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2. - Nombre d'emplacements

Il doit être créé une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette d'extension.

Il doit être aménagé une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général, un nombre de places de stationnement suffisant doit être créé en fonction des besoins dudit équipement.

Dispositions exclusivement applicables au secteur Nca

- Services, commerces : 1,5 places pour 100 m² de SHON.
- hôtel : 1 place par chambre.

ARTICLE Nc13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations diversifiées constituées d'arbres, d'arbustes ou d'arbrisseaux en nombre équivalent.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses, vergers.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces extérieurs non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable pour les parcelles à usage d'activités commerciales et de services est fixé à 1.