

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de VELLES.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-1-1, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 1).

2°- Les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :

- zones urbaines : UA – UB - UY

- zones naturelles : 1 NA – 2 NA – 1NB – 2NB - NC – 1 ND – 2 ND

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux équipements publics, les espaces boisés classés à protéger et les sentiers pédestres à conserver.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des article 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, ces adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - Sentiers pédestres à conserver

Les voies et cheminements figurant au plan de zonage sous la légende sentiers pédestres sont à conserver.

ARTICLE 6 - Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le plan d'occupation des sols est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du plan d'occupation des sols à moins qu'une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (articles L 315-2-1, R 315-44-1, R 315-45 et R 315-46 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 - Protection contre le bruit

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent, dans une bande de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la R.N. 20 et de l'A 20 classées voies bruyantes de type I par Arrêté Préfectoral du 11 Juin 1985 et figurant sur les plans de zonage, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par arrêté du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur – voir en annexe du présent règlement).

ARTICLE 8 - Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

L'article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précise :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme."

P.O. S. de VELLES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA : Zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

- les constructions à usage d'habitation et les locaux annexes contigus ou non
- la reconstruction à l'identique ou non, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement d'affectation
- les constructions à usage hôtelier, industriel, commercial ou d'entrepôt commercial, artisanal, de bureau ou de service soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- les lotissements ou opérations d'ensemble (groupe d'habitation ou immeubles collectifs)
- les constructions et installations nécessaires à des équipements à caractère scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel ou de loisirs et les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone
- les installations et travaux divers suivants
 - * aires de jeux et de sports
 - * aires de stationnement
 - * garages collectifs de caravanes
 - * dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient liés à une activité de garage
 - * affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public
- les piscines couvertes ou non

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- les installations et travaux divers suivant régies par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
- les terrains de camping et de caravaning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé existant (usage pour le jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Dans le cas où ce double réseau s'avérerait impossible à réaliser, un clapet anti-retour vérifiable devra être posé.

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

2°- Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel de prescriptions techniques du 6 Mai 1996 – J.O. du 8 Juin 1996).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garages, aires de parkings,...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial ainsi que les eaux pluviales dans le réseau eaux usées.

NOTA

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

b) eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

c) eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tenant compte du bâti voisin existant. La marge de recul sera déterminée par le prolongement du bâti existant voisin sans qu'il ne soit établi de distance réglementaire par rapport à l'alignement.

Toutefois, les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel sans terrassements inutiles. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Seules des adaptations sous forme de déblais seront acceptées. L'architecture devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Suivant le cas, le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à la voie d'accès et ce dans la continuité de l'existant.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (Voir annexe 6).

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles devra correspondre à celle du bâti existant voisin.

Toutefois, une surélévation pourra être acceptée. Elle sera étudiée au cas par cas et devra obtenir l'avis d'un des services ou organismes départementaux de conseil en matière d'architecture.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine –

Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Pour les constructions à usage commercial :

- les enseignes seront de préférence limitées à deux par façades commerciales : 1 en drapeau, 1 frontale avec éclairage ou non.

Toutefois, dans le cas de commerce "multiservices", des aménagements à ce principe pourront être étudiés en accord avec l'un des services ou organisme départementaux de conseil en matière d'architecture.

- Dans le cas d'une enseigne en drapeau, l'enseigne formant caisson aura une épaisseur de 7 cm maximum, avec fluos incorporés, non visibles du domaine public.

Le haut de l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée. Les spots à bout de tige ou projecteurs dénaturant la façade ne seront pas autorisés.

- Dans le cas d'enseigne frontale, les caissons lumineux sont interdits, l'éclairage de la lettre pourra se faire :

- * par lettres métalliques découpées placées sur pattes à scellements, l'éclairage pourra se faire par fluos situés entre le fond de la façade et la lettre. Dans ce cas, il contournera la lettre et ne sera pas visible du domaine public.

- * par lettres boîtiers lumineux indépendantes. Le champ sera d'un ton identique à celui du fond de la façade.

En généralité, la hauteur de la lettre ne sera pas supérieure à 30 cm.

Les spots sur tige ou projecteurs dénaturant la façade ne seront pas autorisés.

NOTA : Des adaptations à ces principes généraux pourront être étudiées au cas par cas après avis d'un des services ou organismes départementaux de conseil en matière d'architecture.

- Les stores pourront être constitués par des bannes de ton uni de préférence comprenant ou non un lambrequin. Celui-ci sera sans franges ni festons.

- Les rideaux métalliques seront à mailles proportionnées en fonction de la vitrine et non de l'extérieur.

Pour l'ensemble des constructions :

En règle générale, pour les constructions d'un aspect architectural intéressant, en cas de remplacement de menuiseries, celles situées sur cour ou jardin seront identiques à celles sur rue, dans un souci de maintien de l'architecture traditionnelle locale et dans un souci d'esthétique logique.

Les ouvertures zénithales seront autorisées, si elles sont le plus réduites possibles, de dimensions plus hautes que larges (exemple : 78 x 98 de haut ou 78 x 118 de haut en fonction des cas) et elles seront encastrées dans la couverture.

En cas de pignon, les ouvertures seront préférables à des ouvertures zénithales.

Tout élément étranger à la région ne sera pas accepté (exemple : chien assis, terrasse de type "tropézienne" trouant le toit).

Les enduits devront être tels que :

- En cas de murs en moellons, les enduits traditionnels sont impératifs composés comme suit :

- * 1^{ère} couche : gobetis à la chaux NHL + sable de carrière + sable de rivière
- * 2^{ème} couche : corps d'enduit à la chaux NHL + sable de carrière + sable de rivière
- * 3^{ème} couche : chaux grasse, prêle en sac, teintée dans la masse

En fonction des cas, deux couches pourront être exécutées : le corps d'enduit peut devenir en même temps la finition de l'ouvrage, gratté, lissé ou grésé fin. Le ton sera au plus près du mortier de pose des pierres.

Les chaînes d'angle, encadrement de baies étant faits pour rester apparents (layés) seront laissés dans leur état d'origine.

Le nettoyage des pierres devra se faire par procédé hydrogommage, gommage à basse pression entre 1 et 3,5 bars, sans matériel métallique ni sablage, et à l'eau froide. La brosse nylon ou chiendent est acceptée.

L'emploi du ciment, en architecture ancienne, n'est pas compatible, il est donc proscrit.

Les abris de jardin – Ils devront autant que faire se pourra jouxter le volume principal pour éviter le "mitage" sur la parcelle. Ils seront de préférence réalisés avec les mêmes matériaux, couleurs et pentes de toiture par rapport au bâtiment sur lequel ils s'adosent. Dans le cas contraire, ils seront implantés au plus près de la maison existante.

Des adaptations à ces principes généraux pourront être étudiées au cas par cas après avis d'un des services ou organismes départementaux de conseil en matière d'architecture.

Toutefois, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc...
- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres
- les bardages plastiques
- les bardages métalliques sauf pour des constructions à usage artisanal, industriel ou commercial et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - * pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum
 - * pour les parties de bâtiment traitées en appentis
 - * pour les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 20° pour les bâtiments à un seul pan
- l'emploi tant en toiture qu'en façade des matériaux suivants :
 - * le bardeau bitumé
 - * la tôle ondulée
 - * les plaques
 - * les tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles
 - * les matériaux dont l'aspect présente un réfléchissant

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

Pour les clôtures :

Généralités :

Les murs de soutènement ne pourront être acceptés que s'ils ont pour but de retenir les terres. En cas de terrain plat, la clôture descendra jusqu'au sol.

Toutefois, la clôture à implanter devra être dans la continuité de l'existant. Ainsi si un mur bahut existe sur la propriété riveraine, il pourra être reconduit dans la propriété à clore.

Clôtures en bordure de voies :

Il sera tenu compte des riverains, respect des matériaux existants et des hauteurs.

En cas d'absence de clôture sur les propriétés voisines, leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

Clôtures en limite des voisins

Elles seront de préférence végétalisées en fond de parcelles et en limites séparatives.

Elles seront composées de poteaux métalliques verts, d'un grillage plastifié vert, doublées d'une haie de type champêtre d'essences locales : fusains, troènes, aubépines, lauriers, etc... sauf thuyas.

La hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.

Les sous-sols sont déconseillés compte tenu de la nature générale du terrain. Toutefois, dans le cas où un propriétaire désirerait passer outre ce conseil, la cote du seuil de la construction ne pourra en aucun cas être située à une cote inférieure à 0,20 m au-dessus de la cote du fil d'eau du trottoir. Le propriétaire fera son affaire personnelle du raccordement du seuil de son sous-sol aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sans pouvoir exiger quoique ce soit de la part de la Commune.

NOTA

Si, du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture. Dans ce cas, ils pourront présenter des matériaux, couleurs et aspects particuliers qui peuvent faire partie de prescriptions particulières différentes des prescriptions pour un habitat traditionnel local (exemple : des bardages métalliques pourront être acceptés).

ARTICLE UA12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parking regroupé.

Les stationnements de surface devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige et d'essences locales pour deux emplacements en stationnement simple (cas de parkings à 90° et à 45°) ou d'un arbre de haute tige et d'essences locales pour quatre emplacements en stationnement double.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de stationnement en ligne.

ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations

Toute surface libre devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² de terrain.

En fonction de la configuration de la parcelle, les sujets peuvent être plantés en formant un bosquet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UA15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB : Zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central englobant la partie du bourg de construction plus récente (tissu plus lâche de zone plus pavillonnaire).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

- les constructions à usage d'habitation et les locaux annexes contigus ou non
- la reconstruction à l'identique ou non, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement d'affectation
- les constructions à usage hôtelier, industriel, commercial ou d'entrepôt commercial, artisanal, de bureau ou de service soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- les lotissements ou opérations d'ensemble (groupe d'habitation ou immeubles collectifs)
- les constructions et installations nécessaires à des équipements à caractère scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel ou de loisirs et les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone
- les installations et travaux divers suivants
 - * aires de jeux et de sports
 - * aires de stationnement
 - * garages collectifs de caravanes
 - * dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient liés à une activité de garage
 - * affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public
- les piscines couvertes ou non

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE UB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- les installations et travaux divers suivant régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
- les terrains de camping et de caravaning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé existant (usage pour le jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Dans le cas où ce double réseau s'avérerait impossible à réaliser, un clapet anti-retour vérifiable devra être posé.

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

2°- Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel de prescriptions techniques du 6 Mai 1996 – J.O. du 8 Juin 1996).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garages, aires de parkings,...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial ainsi que les eaux pluviales dans le réseau eaux usées.

NOTA

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

b) eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

c) eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à cet alignement.

Cette marge de recul peut être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ou dans le cas d'étude d'un projet de lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (Voir annexe 6).

ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions individuelles nouvelles, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 7 m.

La hauteur des semi-collectifs, mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 9 m.

Lorsque la voie est en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade.

ARTICLE UB11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine – Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Sont interdits

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc...
- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres
- les bardages plastiques
- les bardages métalliques sauf pour des constructions à usage artisanal, industriel ou commercial et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 36° sauf :
 - * pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum
 - * pour les parties de bâtiment traitées en appentis
 - * pour les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 20° pour les bâtiments à un seul pan
- l'emploi tant en toiture qu'en façade des matériaux suivants :
 - * le bardeau bitumé
 - * la tôle ondulée
 - * les plaques
 - * les tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles
 - * les matériaux dont l'aspect présente un réfléchissement

Les sous-sols sont déconseillés compte tenu de la nature générale du terrain. Toutefois, dans le cas où un propriétaire désirerait passer outre ce conseil, la cote du seuil de la construction ne pourra en aucun cas être située à une cote inférieure à 0,20 m au-dessus de la cote du fil d'eau du trottoir. Le propriétaire fera son affaire personnelle du raccordement du seuil de son sous-sol aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sans pouvoir exiger quoique ce soit de la part de la Commune.

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et les équipements collectifs, la couverture pourra être réalisée en bac-acier.

- les ouvertures de toit de type chien-assis
- les enduits plastiques et de ciment peint

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront, en aucun cas, blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.

- pour les clôtures en façade sur rue, l'utilisation de plaques béton préfabriquées

Les clôtures seront réalisées à l'aide d'éléments de forme simple
Elles pourront être constituées :

- * d'un mur enduit (identique à celui de la construction principale)

* d'un mur bahut de 0,50 m. maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou non d'une haie vive

* d'une haie vive d'essence locale (fusains, troènes, lauriers, aubépines, etc...)

Leur hauteur sur rue sera limitée à 1,50 m maximum et à 1,80 m maximum sur limites séparatives. Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (lotissement, opération groupée), cette hauteur maximum pourra être différente.

NOTA

Si, du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture. Dans ce cas, ils pourront présenter des matériaux, couleurs et aspects particuliers qui peuvent faire partie de prescriptions particulières différentes des prescriptions pour un habitat traditionnel local (exemple : des bardages métalliques pourront être acceptés).

ARTICLE UB12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parking regroupé.

Les stationnements de surface devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour deux emplacements en stationnement simple (cas des parkings à 90° et à 45°) ou d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour quatre emplacements en stationnement double. Ces prescriptions ne s'appliqueront pas dans le cas de stationnement en ligne.

ARTICLE UB13 - Espaces libres et plantations

Toute surface libre devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² de terrain.

En fonction de la configuration de la parcelle, les sujets peuvent être plantés en formant un bosquet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY : Zone équipée destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt commercial et aux bureaux et services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial, d'entrepôt commercial, soumises ou non à la réglementation des installations classées
- les lotissements à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts commerciaux, de bureaux ou de services
- les constructions à usage de bureaux et de services
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone
- la reconstruction à l'identique ou non, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement d'affectation (à l'exception de l'habitation autre que celle nécessaire au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone)
- les piscines couvertes ou non liées à une construction existante
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- les installations et travaux divers suivants :
 - aires de stationnement
 - dépôts de véhicules sous réserves qu'ils soient liés à une activité de garage

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE UY2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article UY1.

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (Voir article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire (cf. : article UY 12).

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau. Il en sera de même pour les piscines.

2°- Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera installé conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel de prescriptions techniques du 6 Mai 1996 – J.O. du 8 Juin 1996).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (garages, aires de parkings, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, débourbeurs, déshuileurs...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

NOTA

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

b) eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

c) eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau. Un contrôle préalable sera effectué avant la mise en service.

ARTICLE UY5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En ce qui concerne la zone située à proximité de l'autoroute A 20, les nouvelles constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la façade arrière des bâtiments existants.

- le long de la RD 135 et du tronçon de l'ancienne RN 20, le recul par rapport à l'alignement doit être porté à 10 mètres minimum. Cette marge de recul pourra être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

- le long des autres voies, le recul par rapport à l'alignement doit être porté à 5 mètres minimum. Cette marge de recul pourra être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

ARTICLE UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m.

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité.

Pour les autres constructions

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

En bordure de la zone NB

Cette distance sera portée à 10 m.

ARTICLE UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) - (Voir annexe 6).

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité. Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 m.

En limite Sud de la Zone Industrielle réalisée par le S.I.V.U. avec la zone NB, une bande de 10 m sera destinée à être plantée.

ARTICLE UY9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE UY10 - Hauteur des constructions

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE UY11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc... Toutefois, les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi

- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc...

- pour les clôtures, s'il y en a, l'utilisation de plaques béton préfabriquées sauf sur une hauteur de soubassement ne dépassant pas 0,50 m.

Dans tous les cas, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'Architecture (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Architecte Conseil de la Direction de l'Équipement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

ARTICLE UY12 - Stationnement des véhicules

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE UY13 - Espaces libres et plantations

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux doivent être traitées en espaces verts.

RAPPEL

Le long de la limite Sud de la Zone Industrielle réalisée par le S.I.V.U. en limite de la zone NB, une bande de 10 m sera destinée à être plantée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UY15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone 1NA : Zone destinée à l'urbanisation future du bourg, comprenant des terrains peu ou non équipés dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elles accompagnent l'urbanisation de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage. Ces constructions devront intégrer dans une étude d'ensemble de la zone et être desservies par les réseaux en application de l'article R 123-18-1-3 c du Code de l'Urbanisme instituant la création d'un plan de masse.

- les lotissements ou opérations d'ensemble (groupe d'habitation ou immeubles collectifs)

- les constructions et installations nécessaires à des équipements à caractère scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel ou de loisirs et les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone

- les piscines couvertes ou non

- les annexes contiguës ou non aux constructions principales

- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE 1NA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article 1NA1.

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1NA4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé.

3°- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE 1NA5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE 1NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (Voir annexe 6).

ARTICLE 1NA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1NA9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 1NA10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions individuelles nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des semi-collectifs, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 9 mètres.

Lorsque la voie est en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade.

ARTICLE 1NA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine – Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc...

- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres

- les bardages plastiques

- les pentes de toit inférieures à 36° sauf :

* pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum

* pour les parties de bâtiment traitées en appentis

* pour les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et les équipements collectifs

- les pentes de toit inférieures à 20° pour les bâtiments à un seul pan

- l'emploi tant en toiture qu'en façade des matériaux suivants :

* le bardeau bitumé

* la tôle ondulée

* les plaques

* les tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles

* les matériaux dont l'aspect présente un réfléchissement

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et les équipements collectifs, la couverture pourra être réalisée en bac-acier.

* les ouvertures de toit de type chien-assis

* les enduits plastiques et de ciment peint

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas, blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.

* pour les clôtures en façade sur rue, l'utilisation de plaques béton préfabriquées

Les clôtures seront réalisées à l'aide d'éléments de forme simple. Elles pourront être constituées :

- d'un mur enduit (identique à celui de la construction principale)
- d'un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive
- d'une haie vive d'essence locale (fusains, troènes, lauriers, aubépines, etc...)

Leur hauteur sur rue sera limitée à 1,50 m maximum et à 1,80 m maximum sur limites séparatives. Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (lotissement, opération groupée), cette hauteur maximum pourra être différente.

Les sous-sols sont déconseillés compte tenu de la nature générale du terrain. Toutefois, dans le cas où un propriétaire désirerait passer outre ce conseil, la cote du seuil de la construction ne pourra en aucun cas être située à une cote inférieure à 0,20 m au-dessus de la cote du fil d'eau du trottoir. Le propriétaire fera son affaire personnelle du raccordement du seuil de son sous-sol aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sans pouvoir exiger quoique ce soit de la part de la Commune.

NOTA

Si, du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture. Dans ce cas, ils pourront présenter des matériaux, couleurs et aspects particuliers qui peuvent faire partie de prescriptions particulières différentes des prescriptions pour un habitat traditionnel local (exemple : des bardages métalliques pourront être acceptés).

ARTICLE 1NA12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parkings regroupés.

Les stationnements de surface devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour deux emplacements en stationnement simple (cas des parkings à 90° ou à 45°), ou d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour quatre emplacements en stationnement double.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de stationnement en ligne.

ARTICLE 1NA13 - Espaces libres et plantations

Toute surface libre devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale par 100 m² de terrain.

En fonction de la configuration de la parcelle, les sujets peuvent être plantés en formant un bosquet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1NA15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2NA

Caractère de la zone 2NA : Zone peu ou non équipée, destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services et dont l'aménagement pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Elle est située aux Maisons Neuves, à la suite de la zone artisanale existante et à proximité de l'Autoroute 20, liaison à caractère autoroutière.

* Le sous-secteur 2NAa correspond à l'emprise d'une aire de stockage et de compostage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont admis sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

* A l'exception du sous-secteur 2 NAa

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial, soumises ou non à la réglementation des installations classées

- les lotissements à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts commerciaux

- les constructions à usage de bureaux et de services

- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone

- les travaux d'entretien, de restauration et d'extension des constructions existantes et les annexes (abri-garage-hangar...) liées à ces constructions ainsi que leur changement d'affectation à la seule condition que cette nouvelle affectation soit admise dans la zone

- les équipements hôteliers et de restauration

- les piscines couvertes ou non
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement

* Dans le sous-secteur 2 NAa

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'aire de stockage et de compostage des déchets verts
- les affouillements et exhaussements nécessaires à son exploitation
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE 2NA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2NA1.

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2NA4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau.

2°- Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé.

b) eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

Ils devront notamment tenir compte du débit maximum que l'exutoire peut évacuer. La création de "bassins tampons" dimensionnés en conséquence est conseillé.

c) eaux résiduaires industrielles

Les effluents rejetés dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2NA5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE 2NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 10 mètres Minimum.

Cette marge de recul pourra être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

ARTICLE 2NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m.

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité.

Pour les autres constructions

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2NA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) (Voir annexe 6).

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 2NA9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 2NA10 - Hauteur des constructions

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE 2NA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine – Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

ARTICLE 2NA12 - Stationnement des véhicules

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Les stationnements de surface devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige et d'essences locales pour deux emplacements en stationnement simple, ou d'un arbre de haute tige et d'essences locales pour quatre emplacements en stationnement double.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de stationnement en ligne.

ARTICLE 2NA13 - Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs privés visibles de l'emprise publique et non utilisés en stockage et en stationnement seront enherbés.

Toute demande de permis de construire (neuf ou extension) sera accompagné d'un plan de masse indiquant les traitements de l'espace extérieur.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2NA15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O.S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NB

Caractère de la zone 1NB : Zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée englobant les villages des Gabettes, des Loges Brûlées, des Loges, de l'Ebaupin, du Petit Plessis ainsi qu'une partie du secteur d'habitat des Maisons Neuves.

Elle comprend un sous-secteur 1NBa correspondant au complexe de loisirs des "Grands Pins".

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NB1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont admis, sous réserve, notamment d'une desserte suffisante en réseaux :

* Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service et les locaux annexes
- les lotissements et groupe d'habitations à condition qu'ils n'excèdent pas cinq lots
- les constructions à usage commercial ou artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à caractère scolaire, social, sanitaire, culturel compatibles avec la zone
- la reconstruction à l'identique ou non, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement d'affectation
- les installations et travaux divers suivants : régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 2) :
 - * aires de stationnement
 - * garages collectifs de caravanes
 - * dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient liés à une activité de garage
 - * affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public
- les piscines couvertes ou non

* Dans le sous-secteur 1NBa

- les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service et les locaux annexes
- les lotissements et groupe d'habitations à condition qu'ils n'excèdent pas quinze lots
- les constructions à usage commercial ou artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- les constructions et installations nécessaires à des équipements sportifs ou de loisirs
- les constructions à usage hôtelier et de restauration et les équipements qui les accompagnent
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à caractère scolaire, social, sanitaire, culturel compatibles avec la zone
- la reconstruction à l'identique ou non, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement d'affectation
- les piscines couvertes ou non
- les terrains de camping et de caravaning

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

ARTICLE 1NB2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1NB1.

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NB3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (Voir annexe 4).

2°- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et

présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1NB4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique. Dans le cas où ce double réseau s'avérerait impossible à réaliser, un clapet anti-retour vérifiable devra être posé.

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

2°- Assainissement

a) eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou autonome regroupé, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel de prescriptions techniques du 6 Mai 1996 – J.O. du 8 Juin 1996)..

b) eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

c) eaux résiduaires industrielles dues à la création d'artisanat

Les effluents rejetés dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1NB5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE 1NB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la R.N. 20 et des autres voies, le recul par rapport à l'axe doit être apprécié en tenant compte des implantations sur les propriétés riveraines. Elle se fera dans le prolongement du bâti ancien existant.

En l'absence de toute construction ancienne existante, le recul par rapport à l'axe sera porté à 20 m minimum.

Les marges de recul peuvent être réduites dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

ARTICLE 1NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres. (Voir annexe 6).

ARTICLE 1NB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$). (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1NB9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 1NB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 7 m.

ARTICLE 1NB11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine - Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Sont interdits

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc...

- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres

- les bardages plastiques

- les bardages métalliques sauf pour des constructions à usage artisanal ou commercial et les équipements collectifs

- les pentes de toit inférieures à 36° sauf :

* pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum

* pour les parties de bâtiment traitées en appentis

* pour les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et les équipements collectifs

- les pentes de toit inférieures à 20° pour les bâtiments à un seul pan

- l'emploi tant en couverture qu'en façade des matériaux suivants :

* le bardeau bitumé

* la tôle ondulée

* les plaques

* les tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles

* les matériaux de synthèse dont l'aspect présente un réfléchissement

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et les équipements collectifs, la couverture pourra être réalisée en bac-acier.

- les ouvertures de toit de type chien-assis

- les enduits plastiques et de ciment peint

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront en aucun cas, blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.

- pour les clôtures en façade sur rue, l'utilisation de plaques béton préfabriquées

Les clôtures seront réalisées à l'aide d'éléments de forme simple.

Elles pourront être constituées :

- d'un mur enduit (identique à celui de la construction principale)
- d'un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive
- d'une haie vive d'essence locale (fusains, troènes, lauriers, aubépines, etc...)

Leur hauteur sur rue sera limitée à 1,50 m maximum et à 1,80 m maximum sur limites séparatives.

Pour les clôtures :

Généralités :

Les murs de soutènement ne pourront être acceptés que s'ils ont pour but de retenir les terres. En cas de terrain plat, la clôture descendra jusqu'au sol.

Toutefois, la clôture à implanter devra être dans la continuité de l'existant. Ainsi si un mur bahut existe sur la propriété riveraine, il pourra être reconduit dans la propriété à clore.

Clôtures en bordure de voies :

Il sera tenu compte des riverains, respect des matériaux existants et des hauteurs.

En cas d'absence de clôture sur les propriétés voisines, leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

Clôtures en limite des voisins

Elles seront de préférence végétalisées en fond de parcelles et en limites séparatives.

Elles seront composées de poteaux métalliques verts, d'un grillage plastifié vert, doublées d'une haie de type champêtre d'essences locales : fusains, troènes, aubépines, lauriers, etc... sauf thuyas.

La hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.

Les sous-sols sont déconseillés compte tenu de la nature générale du terrain. Toutefois, dans le cas où un propriétaire désirerait passer outre ce conseil, la cote du seuil de la construction ne pourra en aucun cas être située à une cote inférieure à 0,20 m au-dessus de la cote du fil d'eau du trottoir. Le propriétaire fera son affaire personnelle du raccordement du seuil de son sous-sol aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sans pouvoir exiger quoique ce soit de la part de la Commune.

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

NOTA

Si, du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture. Dans ce cas, ils pourront présenter des matériaux, couleurs et aspects particuliers qui peuvent faire partie de prescriptions particulières différentes des prescriptions pour un habitat traditionnel local (exemple : des bardages métalliques pourront être acceptés).

ARTICLE 1NB12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans le sous-secteur NBa, pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement par logement sur la parcelle et une place pour 2 logements en parkings regroupés.

ARTICLE 1NB13 - Espaces libres et plantations

Toute surface libre devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² de terrain.

En fonction de la configuration de la parcelle, les sujets peuvent être plantés en formant un bosquet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans le sous-secteur 1NBa, un C.O.S. de 0,05 sera institué pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1NB15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2NB

Caractère de la zone 2NB : Zone naturelle à forte déprise agricole qu'il convient de sauver de la friche en autorisant des constructions pour l'habitation et leurs annexes liées à la création d'étangs de loisirs ou piscicoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NB1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

- les constructions à destination d'habitation neuve sous réserve qu'elles soient accompagnées par l'existence ou la création d'un étang de loisir ou piscicole
- les constructions liées à l'activité agricole, à l'exception des habitations et celles soumises à la législation sur les installations classées, à l'exception des installations piscicoles, de façon à permettre la poursuite de l'activité dans cette zone sans en perturber la vocation.
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- la restauration des constructions existantes et leur extension contiguë
- les équipements publics d'infrastructure
- les annexes aux constructions existantes
- le changement d'affectation d'une construction
- les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes
- les aires de jeux et de sports régis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les affouillements et exhaussements liés à des étangs de loisirs ou piscicoles qui auraient une superficie supérieure à 10000 m² et qui seraient situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) et conformes à la Loi sur l'Eau
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 12 m²

RAPPEL

- les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation

ARTICLE 2NB2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2NB1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NB3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2NB4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2°- Assainissement

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès de désinfectant.

3°- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE 2NB5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

ARTICLE 2NB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de voies ou selon la marge de recul indiquée au plan. Cette marge pourra être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- aux bâtiments d'exploitation agricole

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implantée au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) de l'alignement et ce, quelque soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

ARTICLE 2NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres. (Voir annexe 6).

Les étangs pourront être implantés à 3 mètres minimum de la limite de propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé, ruisseau, etc... l'implantation se fera impérativement à 10 m au bord de l'écoulement (la distance sera mesurée à partir de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir à la berge du cours d'eau). Si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,50 m, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 m.

ARTICLE 2NB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres (L = H). (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 2NB9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 2NB10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE 2NB11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine - Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Sont interdits

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc...
- toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses pierres
- les bardages plastiques
- les bardages métalliques sauf pour des constructions à usage artisanal, industriel ou commercial et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 36° sauf :

* pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum

- * pour les parties de bâtiment traitées en appentis
- * pour les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et les équipements collectifs
- les pentes de toit inférieures à 20° pour les bâtiments à un seul pan
- l'emploi tant en toiture qu'en façade des matériaux suivants :
 - * le bardeau bitumé
 - * la tôle ondulée
 - * les plaques
 - * les tuiles ou ardoises de forme losangée ou en écailles
 - * les matériaux dont l'aspect présente un réfléchissement

Les sous-sols sont déconseillés compte tenu de la nature générale du terrain. Toutefois, dans le cas où un propriétaire désirerait passer outre ce conseil, la cote du seuil de la construction ne pourra en aucun cas être située à une cote inférieure à 0,20 m au-dessus de la cote du fil d'eau du trottoir. Le propriétaire fera son affaire personnelle du raccordement du seuil de son sous-sol aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sans pouvoir exiger quoique ce soit de la part de la Commune.

Pour les bâtiments annexes dont la SHOB est égale à 40 m² maximum, la couverture pourra être réalisée en bac-acier ou en fibro-ciment ondulé et teinté.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et les équipements collectifs, la couverture pourra être réalisée en bac-acier.

- les ouvertures de toit de type chien-assis
- les enduits plastiques et de ciment peint

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés, grésés ou lissés. Ils ne seront, en aucun cas, blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton.

- pour les clôtures en façade sur rue, l'utilisation de plaques béton préfabriquées

Les clôtures seront réalisées à l'aide d'éléments de forme simple

Elles pourront être constituées :

- * d'un mur enduit (identique à celui de la construction principale)
- * d'un mur bahut de 0,50 m. maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou non d'une haie vive
- * d'une haie vive d'essence locale (fusains, troènes, lauriers, aubépines, etc...)

Leur hauteur sur rue sera limitée à 1,50 m maximum et à 1,80 m maximum sur limites séparatives.

NOTA

Si, du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé, ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par les services responsables de l'Architecture. Dans ce cas, ils pourront présenter des matériaux, couleurs et aspects particuliers qui peuvent faire partie de prescriptions particulières différentes

des prescriptions pour un habitat traditionnel local (exemple : des bardages métalliques pourront être acceptés).

Les étangs devront être tels que :

* la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 80 % du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du déversoir)

ARTICLE 2NB12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 2NB13 - Espaces libres et plantations

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum :

* lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau

* il sera interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage sont classés à conserver et soumis à ce titre au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Un C.O.S. de 0,01 est fixé sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2NB15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O.S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone NC : Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, du milieu naturel et des paysages.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- le sous-secteur NCa compris dans le site inscrit de la Vallée de la Bouzanne et faisant l'objet d'une protection particulière,

- le sous-secteur NCb correspond à une zone située entre le Bourg de VELLES et le Village de Vauzelle où il ne paraît pas souhaitable de voir s'implanter des bâtiments agricoles autre que des abris de jardin,

- le sous-secteur NCc correspond à une zone située au voisinage de l'aire de stockage et de compostage de déchets verts où il ne paraît pas souhaitable de voir s'implanter quelque bâtiment que ce soit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

* Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des sous-secteurs (NCb et NCc)

1) Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel:-

- les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole et :

- . aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou
- . aux activités prolongeant l'acte de production

ainsi que les restaurations et extensions de ces constructions, sous réserve du respect du règlement sanitaire départementale et/ou de la réglementation sur les installations classées

2) Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole:-

- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination

- la restauration et l'agrandissement mesuré (pour répondre à des besoins familiaux, sanitaires ou de confort) des constructions non liées et nécessaires à l'activité agricole existantes à la date d'approbation du POS, sous réserve du respect de la règle de réciprocité

- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple, transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

- les installations nécessaires aux activités agricoles et aux industries qui s'y rattachent (silo d'un négociant par exemple), sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et (ou) de la réglementation sur les installations classées et à condition que toutes les dispositions législatives réglementaires d'éloignement appliquées à l'activité agricole leur soient également imposées

- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat mais compatibles avec la zone, sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et (ou) de la réglementation sur les installations classées et à condition que toutes les dispositions législatives réglementaires d'éloignement appliquées à l'activité agricole leur soient également imposées

- les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes

- les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole clos sur trois côtés maximum sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m²

- les centres équestres

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux

- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public dont ceux nécessaires à la création d'étangs, de bassins ou de retenues conformes à la Loi sur l'Eau

- les retenues collinaires ou plans d'eau pourvus d'un système correct d'évacuation des eaux (accord préalable à obtenir du propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du Code Civil) et conformes à la Loi sur l'Eau, à vocation agricole ou piscicole et réserve d'eau

- les affouillements et exhaussements liés à des étangs de loisirs qui auraient une superficie supérieure à 5000 m² et qui seraient situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) et conformes à la Loi sur l'Eau

* Dans la zone NC (excepté le sous-secteur NCa et NCb)

- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 12 m²

* Dans le sous-secteur NCb

- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 12 m²

RAPPEL

- les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire

- les démolitions dans le périmètre de protection d'un monument historique, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, sont soumises à un permis de démolir

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classé à conserver sont soumis à autorisation

- l'identification d'un plan d'eau agricole et piscicole se fera sur l'un des critères suivants :

* inscription de l'exploitant à l'Assurance Mutuelle des Exploitants Agricoles (AMEXA)

ou

* l'activité de vente de poissons devra être exercée à plein temps, inscription au Registre de la Chambre de Commerce et d'Industrie

ARTICLE NC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation du sol à l'exception de ceux visés à l'article NC1.
Dans le sous-secteur NCc, toute construction y compris les abris de jardin.

RAPPELS

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

Il est rappelé que l'article L 421-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France."

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2°- Assainissement

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès de désinfectant.

3°- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE NC5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction nécessitant la réalisation d'un assainissement individuel devra être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 1000 m².

En dessous de ce seuil, les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve d'un accord préalable au permis de construire de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

Pour les lotissements par division et changement d'affectation de groupe de bâtiments existants, la superficie minimum de chaque lot sera de 1800 m².

ARTICLE NC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de voies ou selon la marge de recul indiquée au plan. Cette marge pourra être réduite dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

En bordure de l'Autoroute A 20 le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 100 mètres y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- aux bâtiments d'exploitation agricole

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implantée au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) de l'alignement et ce, quelque soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

ARTICLE NC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres. (Voir annexe 6).

Les étangs pourront être implantés à 3 mètres minimum de la limite de propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé, ruisseau, etc... l'implantation se fera impérativement à 10 m au bord de l'écoulement (la distance sera mesurée à partir de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir à la berge du cours d'eau). Si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,50 m, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 m.

ARTICLE NC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$). (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE NC9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE NC10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE NC11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine - Architecte Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Une Charte sur l'aspect des bâtiments agricoles dans l'Indre, mise au point en partenariat entre les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.E., D.D.A.F., S.D.A.P., Architecte Conseil) a été signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet et s'applique maintenant à l'ensemble du Département. Elle peut être résumée par ce qui suit :

Aspect extérieur des constructions agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", mise au point en partenariat entre les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.E., D.D.A.F., S.D.A.P., Architecte Conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

- les constructions agricoles, dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres, ...).

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations agricoles, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier (références normalisées "RAL") :

Sont autorisés en COUVERTURE

- * Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- * Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- * Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- * Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- * Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- * Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Sont autorisés en FAÇADES

- * Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- * Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- * Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- * Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- * Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- * Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

Dans le cas de façades en bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : Gris Graphite ou Noir.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades recommandés.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos, ...) sauf contraintes particulières, seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs recommandées sont les mêmes que celles des façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express par un des services ou organismes collectifs.

Pour les abris de jardin ainsi que les abris nécessaires à l'élevage non agricole, l'emploi de tôle galvanisée et des matériaux non enduits est interdit. L'utilisation du bois est recommandée.

Les étangs devront être tels que :

- * la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50 % du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du déversoir)
- * la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être supérieure à 1/3 tant du côté amont que du côté aval
- * la largeur en crête soit de 3 m minimum

ARTICLE NC12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE NC13 - Espaces libres et plantations

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum :

* lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau

* il sera interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage sont classés à conserver et soumis à ce titre au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE NC15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1ND

Caractère de la zone 1ND : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques. Elle concerne la Vallée de la Bouzanne.

Elle comporte un sous-secteur 1 NDa compris dans le site inscrit de la Vallée de la Bouzanne et faisant l'objet d'une protection particulière, un sous-secteur 1 NDb destiné à protéger les captages du Petit Pont, un sous-secteur 1 NDc réservé à la protection paysagère des abords de l'autoroute A 20.

Le sous-secteur 1NDh correspond à de l'habitat isolé à vocation non agricole, présentant pour certains un caractère patrimonial de qualité.

Le sous-secteur 1NDy correspond aux constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation de l'A 20

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1ND1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

- les clôtures
- les démolitions dans le périmètre de protection d'un monument historique et dans le site inscrit de la Vallée de la Bouzanne (secteur 1NDa) sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

Dans la zone 1ND et le sous-secteur 1NDa (excepté les sous-secteurs 1NDb, 1NDc, 1NDh et 1NDy)

Sont admis sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux :

- la restauration des constructions existantes à la date de publication du P.O.S. avec ou sans changement d'affectation et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de publication du P.O.S. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre avec ou sans changement de destination
- les abris pour l'élevage sous réserve qu'ils ne soient bardés que sur 3 côtés maximum.

Dans la zone 1ND (exceptés les sous-secteurs 1NDa, 1NDb, 1NDh et 1NDy)

- les équipements publics d'infrastructure
- les réserves d'eau nécessaires aux besoins agricoles sous réserve du respect de la réglementation en matière hydraulique
- les aires de jeux et de sports d'utilité publique régies à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement et les équipements de loisirs d'utilité publique (campings – parcours de pêche...)

Dans le sous-secteur 1NDb

NEANT

Dans le sous-secteur 1NDc

- les coupes et abattages dans les espaces boisés classés
- les exhaussements et affouillements nécessaires au paysagement de la zone
- les équipements publics d'infrastructure

Dans le sous-secteur 1NDh

Sont admis sous réserve notamment d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :

- la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation à condition que :
 - . l'état du bâti soit compatible avec son objet
 - . le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux) sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale
 - l'extension du bâti à condition qu'elle soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité
 - la réalisation de lotissements d'habitat (par division et changement d'affectation d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existants) à l'exception de toute opération de construction d'habitations nouvelles, sous réserve que chaque lot créé ait une superficie suffisante pour l'installation d'un système d'assainissement individuel.
- NOTA : l'article R.315-1-a définit comme « lotissement d'habitat » toute division foncière qui, dans un délai de dix ans, a pour objet de porter à plus de deux des terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ont une affectation destinée à être modifiée.**
- les annexes aux constructions existantes et situées à leur proximité immédiate, dans le respect d'une organisation harmonieuse de l'ensemble bâti
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
 - la reconstruction de ruines

Sont également admis :

- la création ou l'extension d'abris de jardin
- les piscines couvertes ou non, liées aux habitations principales existantes
- les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum, ainsi que ceux nécessaires à l'irrigation

Dans le sous-secteur 1NDy

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation de l'A 20

ARTICLE 1ND2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article 1ND1.

RAPPELS

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

Il est rappelé que l'article L 421-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France."

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1ND3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1ND4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage de jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique. Dans le cas où ce double réseau s'avérerait impossible à réaliser, un clapet anti-retour vérifiable devra être posé.

2°- Assainissement

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur.

3°- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE 1ND5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction nécessitant la réalisation d'un assainissement individuel devra être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 1000 m².

En dessous de ce seuil, les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve d'une étude préalable au permis de construire de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

Pour les lotissements par division et changement d'affectation de groupe de bâtiments existants, la superficie minimum de chaque lot sera de 1800 m².

ARTICLE 1ND6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE 1ND7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (voir annexe 6).

ARTICLE 1ND8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) - (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1ND9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 1ND10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans la zone.

ARTICLE 1ND11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture – Architecte Conseil de la Direction de l'Équipement – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

ARTICLE 1ND12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1ND13 - Espaces libres et plantations

Le secteur 1NDc est réservé au paysagement des abords de l'A 20 sous forme de boisements classés à conserver au sens de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1ND14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1ND15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT

P.O. S. de VELLES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2ND

Caractère de la zone 2ND : Zone naturelle spécifique comprenant les grands massifs forestiers et les étangs qui les accompagnent et qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques.

Le sous-secteur 2 NDa correspond à la Forêt Domaniale et à la Forêt Départementale.

Le sous-secteur 2 NDb correspond aux autres massifs boisés.

Le sous-secteur 2NDm correspond à l'emprise militaire du Camp de Chambon.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2ND1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont admis sous réserve de l'avis du Service Forestier et sous réserve de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement naturel :

Sous-Secteur 2 NDa

- les équipements d'infrastructure
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier

Sont admis sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux.

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la Forêt Domaniale et Départementale et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables

Sous-Secteur 2 NDb

- les abris isolés non clos (bordés sur 3 côtés maximum). Ils seront de préférence construits en bois pour l'essentiel
- les équipements d'infrastructure

- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création et ou de la remise en eau d'étangs sous réserve qu'ils soient situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) et conformes à la Loi sur l'Eau

Sont admis sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante pour les réseaux :

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt privée et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables

RAPPEL

Sont soumises à déclaration :

- les clôtures

Sous-Secteur 2 NDm

- les constructions et équipements nécessaires à l'autorité militaire

ARTICLE 2ND2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2ND1.

RAPPEL

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2ND3 - Accès et voirie

1°- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (Voir annexe 4).

2°- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (Voir article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

3°- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2ND4 - Desserte par les réseaux

1°- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage de jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de lui de la distribution publique.

2°- Assainissement

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis conformément à la réglementation en vigueur.

3°- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE 2ND 5 - Caractéristiques des terrains

Les travaux de restauration et d'extension des constructions existantes impliquant la réalisation d'un assainissement individuel devront être réalisés sur un terrain d'une superficie minimum de 1000 m².

En dessous de ce seuil, ces travaux pourront être admis sous réserve d'une étude préalable au permis de construire sur la méthode d'assainissement individuel.

Cette étude préalable sera à la charge du demandeur et réalisée par un organisme agréé par la Commune.

ARTICLE 2ND6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour tous les étangs à créer, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) de l'alignement.

ARTICLE 2ND7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (voir annexe 6).

Les étangs pourront être implantés à 3 mètres minimum de la limite de propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé, ruisseau, etc... l'implantation se fera impérativement à 10 m au bord de l'écoulement (la distance sera mesurée à partir de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir à la berge du cours d'eau). Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 m, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 mètres.

ARTICLE 2ND8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$) - (Voir annexe 6).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 2ND9 - Emprise au sol

NEANT

ARTICLE 2ND10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans la zone.

ARTICLE 2ND11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les étangs devront être tels que :

- * la largeur de leur digue ne puisse être supérieure à 50 % du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote du niveau du déversoir)
- * la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être supérieure à 1/3 tant du côté amont que du côté aval
- * la largeur en crête soit de 3 m minimum

ARTICLE 2ND12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 2ND13 - Espaces libres et plantations

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum :

- * lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau

* il sera interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2ND14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2ND15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT