

COMMUNE DE BRIÉ ET ANNONNES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NC

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 : ZONE NC

zone naturelle

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol.

Des secteurs NCa sont créés pour lesquels une valeur paysagère se superpose à la valeur agricole.

Un secteur NCi est créé pour les activités agroalimentaires.

L'indice p correspond à des secteurs de captages.

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions sous réserve de viabilité suffisante et si par leur situation ou leur importance ils n'imposent à la commune ni d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement.

1. En général, les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations ; cependant les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'exploitation sont limitées de 200 m² de SHON et devront être implantées à moins de 50 m des bâtiments agricoles existant.
2. Dans le secteur NCa les constructions à usage d'habitation sont interdites ; seules les extensions d'activités agricoles existantes sont autorisées mais dans la limite de 300 m² au sol.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
4. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
5. Les installations d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion ne risquera pas de nuire à la structure et à l'équilibre des exploitations agricoles, ni à la qualité des sites et des paysages concernés.
6. Le camping à la ferme, sauf en NCa ; il devrait concerner cependant moins de 10 campeurs ou moins de 3 abris de camping à la fois.
7. L'aménagement ou la transformation en bâtiment d'habitation des bâtiments existants de caractère dans le cadre de la préservation du patrimoine et ceci dans le strict volume existant. Les annexes devront également être intégrées dans le volume existant.
8. Les activités agroalimentaires non soumises à autorisation dans le seul secteur NCI.
9. L'extension des constructions à usage d'habitation existante est autorisée dans la limite de 200 m² de SHON (existant compris).
10. Les piscines liées à une habitation existante.
- 11 - Installation des éoliennes de petite taille est autorisée.
- 12 - Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

Article NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1 sont interdites :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - DESSERTÉ PAR LES VOIES - ACCES

Sans objet, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I - Dispositions Générales, restant applicable.

Article NC 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, **les eaux usées non domestiques** ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

Article NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf indication contraire du document graphique et sauf pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations au delà de ce recul pourront être prescrites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

L'implantation des constructions doit s'effectuer pour :

- Les constructions ou installations liées à l'activité agricole, à une distance d'au moins 10m des limites séparatives.
- Les constructions à usage d'habitation à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de limite pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions non mitoyennes une distance d'au moins 5 m pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Sans objet en règle générale.

Il est limité à 50% en secteur NCI.

En secteur NCa l'emprise au sol est limitée à 300 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

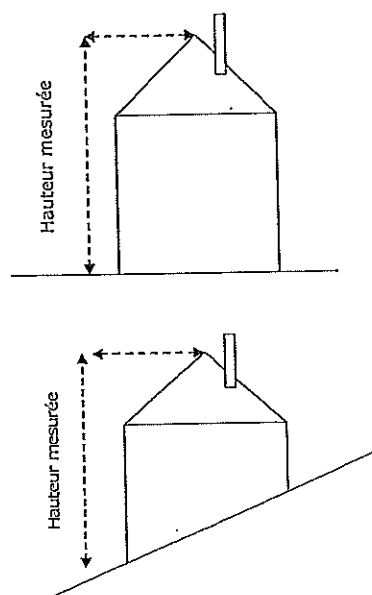
Article NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

Cette hauteur maximum ne doit pas excéder :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 9 m pour les bâtiments à usage agricole.

Toutefois, des bâtiments techniques de faible emprise au sol de type silo, pourront déroger à cette limite sans dépasser 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales restent applicables.

A - Dispositions générales

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

B - Dispositions particulières aux constructions

Toiture

Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans, à quatre pans avec faitage.

La pente sera comprise en 40 et 100 % (30 % minimum pour les bâtiment autres que les habitations)

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les matériaux autorisés en couverture sont : de la tuile en terre cuite, le bac acier gris ardoise ainsi que le fibrociment gris ardoise. L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'élément de couleur est interdit pour la tuile.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Au cas d'impossibilité d'intégration des panneaux solaires sur la toiture, l'installation de ces panneaux ailleurs que sur la toiture sera autorisée.

Sont autorisés sous conditions :

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume.

Façades

Elles seront de couleur claire et mate : ocre clair, gris, traitées soit en enduit soit en pierre apparente du pays. Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc.

Des bardages mats sont autorisés sur un soubassement maçonné (agglomération) de 2 m de hauteur minimum.

Fermetures extérieures et boiseries

Elles ne seront pas de couleur vive.

Clôtures

Seules sont autorisées :

- Les clôtures de type agricole (barbelé, muret de pierre...).
- Les haies vives naturelles.
- Les murets de pierre.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans son volet paysager le pétitionnaire devra obligatoirement présenter un projet d'aménagement (plantations,...).

Les plantations ne sauraient être utilisées pour masquer la pauvreté architecturale ou la mauvaise implantation des bâtiments. Elles pourront par contre servir à réduire l'impact d'un volume imposant rendu nécessaire par des impératifs techniques.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) résulte de l'application des articles NC 1 à NC 13.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) résulte de l'application des articles NC 1 à NC 13.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.