

REGLEMENT du POS de la COMMUNE de SENLISSE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, qu'il convient de protéger et dont l'évolution doit garantir le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations induits par l'arrêt des activités agricoles.

En zone **NCa** : on y rencontrera dans les locaux existants, des activités équestres, des activités liées à l'hôtellerie et à la restauration, des bureaux, de l'artisanat, des gîtes ruraux, ainsi que du tourisme à la ferme.

En zone **NCb** : on y rencontrera des activités agricoles et des commerces liés à celles ci.

En zone **NCc** : on y rencontrera des activités artisanales non polluantes, des activités de jardinerie et des activités horticoles.

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

ARTICLE NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux **art.s L.441-1 et R.441-1** et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux **art.s L.442-1 et R.442-1** et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'art. **L. et R 430-1** et suivants du code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art. **L.130-1** du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'art. **L.311-1** du code forestier.

6 - Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques sont soumises à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément aux art. **L 123-1-7, L430-1 et R 430-9** du code de l'urbanisme.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

En NC, NCa, NCb et NCc

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, ainsi que les antennes pour téléphone mobile et leurs annexes.

En NC, NCa, NCb

- L'extension, la surélévation et l'aménagement des bâtiments existants.

En NCc

- L'aménagement des bâtiments existants.

III- Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

En NC, NCa, NCb et NCc:

- les bâtiments à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, équestres ou forestières, à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation.

- les exhaussements et affouillements du sol à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites, et à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, équestres, forestières ou aux travaux hydrauliques.

- Les abris à chevaux à condition qu'ils ne fassent pas l'objet de fondation et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés maximum. Au maximum un abri par hectare.

- Le tourisme à la ferme et les gîtes ruraux, à condition que ceux ci soient réalisés dans les bâtiments existants.

- Les serres à condition qu'elles soient à proximité des bâtiments existants et qu'elles soient limitées à une surface de **500 m carrés** (sauf en NC).

- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de **50 m** des lisières de forêt de plus de **100 hectares**.

En NCa :

- Les changements de destination à usage d'habitation strictement limitée au gardiennage, à la surveillance et à la direction d'une activité autorisée sur la zone, un seul logement par activité à condition que celui ci ne nécessite au maximum qu'une extension, une surélévation et/ou un aménagement mesurés des bâtiments existants.

- Les changements de destination pour des activités équestres.

- Les changements de destination à usage hôtelier ou de restauration, d'artisanat, de gîtes ruraux, de tourisme à la ferme, d'entrepôts à condition que ces changements de destination ne nécessitent au maximum qu'une extension et/ou un aménagement mesurés des bâtiments existants.

- Les manèges et les boxes à chevaux à condition qu'ils se situent à proximité des bâtiments existants.

- Les abris à chevaux à condition qu'ils ne fassent pas l'objet de fondation et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés maximum. Au maximum un abri par hectare.

- Les extensions ou surélévations, quelles qu'elles soient, sont limitées à **50 m²** de SHON

En NCb :

- Le commerce et la restauration à l'intérieur des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

En NCc :

- Sont autorisées les activités artisanales non polluantes, les activités de jardinerie et les activités horticoles.

- Les serres à proximité des bâtiments existants et à condition qu'elles soient limitées à une surface de **500 m²**

ARTICLE NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement art. **L 130.1** du code de l'urbanisme.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. 1 sont interdites.

Toute construction est interdite dans une bande de **75 m** de part et d'autre des voies classées à grande circulation (art. **52** de la Loi Barnier). Les secteurs concernés sont repérés au plan.

Dans le secteur NCc sont interdites l'extension et la surélévation des bâtiments existants, les activités polluantes, les animaleries, les surfaces de vente au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE NC 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toutes les constructions principales, hors mis les annexes doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinée à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toutes les constructions principales à usage d'habitation, de commerce ou de restaurant doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du **6 Mai 1996**). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, art. **L 421.3** du code de l'urbanisme, modifié par l'art. **38.III** de la Loi sur l'Eau du **3 janvier 1992**. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE NC 5 : Caractéristiques des terrains

- constructions diverses : sans objet

- abris à chevaux : **10 000 m²**

ARTICLE NC 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édiflée :

- dans une bande de **100 m** de part et d'autre de l'axe de la RD 906 (art. L 111.1.4 du code de l'urbanisme)

- dans une bande de **75 m** de part et d'autre de l'axe de la RD 91 (art. L 111.1.4 du code de l'urbanisme)

- à moins de **6 m** de l'alignement en bordure des autres voies

Toutefois les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter à **10 m** au moins des limites séparatives.

Les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant sans toutefois aggraver le défaut de recul.

ARTICLE NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sera au minimum de **4 m**.

ARTICLE NC 9 : Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE NC 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à **10 m** au faitage. Toutefois, les extensions et surélévations pourront avoir la même hauteur que le bâtiment existant.

ARTICLE NC 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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 abris à chevaux :

Ils n'auront pas de fondation, ils ne seront fermés au maximum que sur trois côtés, leur construction aura l'aspect du bois.

les éléments bâtis remarquables :

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).
- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

Les éléments protégés du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P. O. S. en application de l'art. L **123-1-7** du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation préalable doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les clôtures :

Elles seront de type "agricole": constituées de fils de fer barbelés fixés sur des piquets de bois, ou d'un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elles peuvent être doublées éventuellement par une haie vive d'essence locale. Les clôtures électriques pour animaux sont autorisées. Les lices en béton sont interdites.

ARTICLE NC 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE NC 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'art. L **130-1** du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'art. L **311.1** du code forestier.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et groupes d'arbres repérés au plan seront gérés de façon à garder leur aspect actuel et leur fonction dans le paysage art. L **123-1-7** du code de l'urbanisme. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure ou ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE NC 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.