

## **ZONE NPb**

*La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.*

*Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.*

*La zone NPb comprend un sous secteur de type **NPb m** correspondant à la reconnaissance du patrimoine commun de la Lande de Montomblay pour lequel sont rattachées des dispositions particulières uniquement pour l'article 1.*

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

#### **ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS**

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales

**1.3- Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2. et la pratique isolée du caravanning quelque soit sa durée.

**1.4- Pour la zone NPbm :**

Les constructions de toute nature et la pratique isolée du caravanning quelque soit sa durée.

#### **ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement paysager et le développement des exploitations** (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

**2.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales

**2.3- Sur l'ensemble de la zone y compris le sous secteur NPbm :**

**2.3.1.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.3.2.** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone (NPb), s'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières.

**2.3.3.** Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

**2.3.4.** Les équipements publics de superstructure ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserves que leur nature justifie l'implantation en zone NPb.

**2.4- Sur l'ensemble de la zone sauf pour le sous secteur NPbm :**

**2.4.1.** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.

**2.4.2.** Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

En complément du logement de fonction, un local de gardiennage (accueil saisonnier, stagiaire, local de garde pour associé,...) est admis pour une emprise au sol maximale de **30 m<sup>2</sup>** et à condition d'être adossé à un bâtiment d'exploitation.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)

Toutefois, les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève.

**2.4.3.** La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Les extensions des habitations existantes situées en deçà d'une distance de **100 m** par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles ou/et étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

**2.3.4.** Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte doivent être en bon état et non en ruine et avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Dans le cas de création de logement par changement de destination, il devra être implanté à une distance d'au moins **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités ou/et étrangers à l'exploitation dont il relève.

**2.4.5.** Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) **par construction neuve ou changement de destination.**

**2.4.6.** Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs par construction neuve, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole.

**2.4.7.** Les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (serres, expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, ...).

**2.4.8.** Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités **artisanales ou commerciale** existantes. L'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **100 m** des bâtiments de l'activité concernée.

**2.4.9.** La construction d'abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite fixée à l'article NPb 9.

**2.4.10.** La construction de bâtiments annexes est autorisée sous réserve des dispositions de l'article 9, lorsqu'il s'agit :

- d'un bâtiment annexe constituant une dépendance d'une habitation située sur une même unité foncière
- d'un bâtiment annexe constituant une dépendance d'une habitation située sur une même unité foncière **y compris dans un zonage différent** (UE, NH..., sauf A et NPa) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de **100 m** de l'habitation.
- d'une propriété divisée par une voie et que la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation d'une annexe, alors celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie dans la limite d'une emprise maximale de **80 m<sup>2</sup>**.

**2.4.11.** - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

**2.4.12-** les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1. Pour être constructible** un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article l'article 682 du code Civil.

**3.2. Dans tous les cas**, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.4.** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation ou de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et éménagés à cet effet.

**3.5. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées** répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

#### **4.2 - Assainissement :**

##### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées des constructions autres que les bâtiments et installations agricoles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé, si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

#### 4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

### ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

#### 6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m au moins** de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

#### 6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **3 m au moins** de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

#### 6.3- Règles alternatives

**6.3.1.** Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2.** Les extensions des constructions existantes ne respectant cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise ou privée par décrochement.

**6.3.3.** Les ouvrages liés à la mise aux normes des exploitations agricoles, à la mise aux normes des assainissements individuels ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies.

#### **6.4- Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **6.5- Réseaux de transport d'énergie électrique**

**6.5.1. Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**6.5.2. Lignes futures** - Sans objet.

### **ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1- Limites séparatives**

**7.1.1.** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

**7.1.2.** Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

#### **7.2. Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

### **ARTICLE NPb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

### 9.1. Constructions principales et bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règles particulières

### 9.2. Bâtiments annexes

L'ensemble de l'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **80 m<sup>2</sup>** à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sur terrain nu, est limitée à **60 m<sup>2</sup>**.

## ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

### 10.2 - Hauteur maximale :

Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de leur insertion dans le site avec un **maximum de 7.00 m** à l'égout du toit.

Cette disposition s'applique également aux silos et cheminées.

Les bâtiments annexes intégrés au corps de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles, que celles-ci

La hauteur maximale à l'égout de toit des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**.

## ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

**11.1. Tout projet de construction devra présenter** un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2. La qualité recherchée** vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3. Les clôtures** seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

**11.4.** La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours, virages et courbes.

**11.5.** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les nouvelles plantations utilisées pour clore les parcelles devront reprendre les essences locales.

**11.6.** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

**11.7.** La tonalité générale des constructions (autre que logement, gîte, ferme-auberge) liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale sera celle du RAL 7000 (ou plus sombre).

**11.8.** Les bâtiments annexes, abris pour animaux seront construits avec des matériaux de qualité permettant une bonne intégration dans le site. **La tôle galvanisée non peinte est interdite.**

#### **ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT**

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

**12.2.** Le stationnement de caravanes est interdit sur terrain nu.

#### **ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES**

**13.1.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**13.3.** Des plantations de haies bocagères pourront être imposées, lors de la création ou de l'extension de bâtiments d'exploitation agricoles, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement paysager et de limiter leur impact visuel. Cette disposition sera appréciée au vu du site dans lequel ils s'inscrivent (topographie des lieux, co-visibilité avec les zones habitées...)

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle maximale d'occupation du sol.  
-----