

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone NC

QUALIFICATION DE LA ZONE : Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

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

Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination

- **ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces environnants.**
- **ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.**

2-1- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'agriculture et à l'élevage.

2-2- Les installations classées liées directement à l'agriculture et à l'élevage.

2-3- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement le changement de destination de bâtiments existants repérés sur le plan de

zonage, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement peuvent être autorisés, à condition de respecter les prescriptions des articles NC 11-9 et NC-11-10.

2-4- Pour des motifs techniques ou architecturaux:

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes de faibles importances,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques sur petites parcelles nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les équipements nécessaires au cimetière.

2-5- Le camping isolé soumis à déclaration visé à l'article R.443 - 6-4 (dit camping à la ferme) et les terrains aménagés saisonniers (art. R. 443-8-1) pour l'accueil des campeurs et des caravanes notamment les aires naturelles de camping sous réserve de l'existence d'écrans de verdure constitués d'espèces d'essence locale qui dissimulent l'occupation des terrains des vues extérieures et de leur installation dans des corps de fermes plantés.

2-6- Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier peuvent être autorisés.

2-7- L'aménagement en habitation ou en vue d'activités à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos masure, d'un ou plusieurs bâtiments qui ont été repéré sur le plan de zonage, et le cas échéant de lotissements destinés à la création de lots

supportant de tels bâtiments sous réserve que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- que les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement de l'exploitation,
- que les bâtiments présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur,
- que l'accès actuel de la cour soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès
- que soient sauvegardés, entretenues et rénovés les plantations qui délimitent les clos mesures.
- que les cours soient desservis en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent des renforcements des réseaux.

2-8- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine représentées sur le plan des servitudes, la construction, reconstruction et les agrandissements des constructions autorisées dans la zone, détruits peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2-9- Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction et les agrandissements des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'activité, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, dans la mesure où ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de 25% de la surface hors œuvre nette, peuvent être autorisés sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

2-10- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement peuvent être autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

3-1-1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3-1-2- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3-1-3- Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante pour accéder et sortir des propriétés,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3-2 VOIRIE

3-2-1- L'ouverture de toutes voies privées non destinées à desservir une construction ou installation existante ou autorisée est interdite.

Articles NC4 -- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- EAU POTABLE

4-1-1- Toutes construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4-2-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4-2-2- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, (notamment le règlement sanitaire départemental art.48, 49 et 50). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4-3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4-3-1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

4-3-2- 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.

4-4- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

4-4-1- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisés sont interdits.

Articles NC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

5-1- Pour être constructible, en cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

5-2- Les terrains d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation doivent avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Articles NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

SAUF DISPOSITION PARTICULIERE PORTEE AUX PLANS :

6-1- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée de 5 m.

6-2- Ces distances doivent être augmentées de la différence de hauteur entre la voie et la parcelle lorsque le terrain est dénivelé par rapport à la voie.

6-3- En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

Articles NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1- Les constructions doivent être implantés :

- soit en limite séparative.
- soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7-2- Les constructions en limites séparatives ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantation d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

7-3- Les installations agricoles nuisantes visés au titre VIII du Règlement Sanitaire Départemental devront s'implanter à plus de 50 m des limites des zones UE et INA.

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

8-1- Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article NC 9 -EMPRISES AU SOL

9-1- Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Articles NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1- La hauteur de tout point de la construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de celle-ci cheminée et autres superstructure exclues, Cette hauteur ne doit pas excéder :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : un étage droit sur

rez-de-chaussée plus un comble.

- **pour les autres constructions** ; 10 m à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Articles NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

11-1- Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11-2- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère est interdit.

11-3- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure,

ADAPTION AU SOL

11-4- Sur les terrains plats, pour les habitations, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11-5- Sur les terrains en pente, pour les habitations les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

ASPECT

11-6- Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, et l'ardoise pour les murs et l'ardoise ou la terre cuite des tuiles pour les toitures.

CLOTURES

11-7- En cas de clôtures, elles doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage. 11-8- La reconstruction de clôture existantes et présentant des rythmes et des matières intéressantes est autorisée.

BATIMENTS AGRICOLES AYANT CHANGES DE DESTINATION

11-9- Les travaux d'agrandissement des bâtiments agricoles ayant changé de destination devront prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de la construction d'origine.

11-10- Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Articles NC 12 - STATIONNEMENT

12-1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Articles NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2- Les plantations d'alignement, les haïes vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'essence locales appelés à

atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles. (hêtres, charmes, frêne, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs,...).

13-3- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13-4- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Articles NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14-1- Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone NC.

Articles NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

15-1- Sans objet.