

REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

**CHAPITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NC est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole (et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ces richesses et à titre exceptionnel, les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Elle comporte un secteur NCc qui correspond à la délimitation du périmètre de captage dit "du point-rond".

ARTICLE NC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 – Occupations et utilisations du sol admises :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles relevant du régime des installations classées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

§ 2 – Occupations et utilisation du sol admises sous conditions :

- Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :
 - La réhabilitation, le changement d'affectation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celle-ci.
 - L'extension des constructions liées à des activités existant avant la date d'approbation du présent document.
- Les affouillements et les exhaussements de sol (voir annexe 2).
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - 1°) répondant à la qualification de camp de tourisme, mention aire naturelle,
 - 2°) visés par le décret 88-25 du 4 janvier 1988 (voir annexe 2).
- Les activités d'accueil touristique à caractère agricole définies dans le décret 88-25 du 4 janvier 1988 (voir annexe 2).
- Les installations et travaux divers visés au 1er alinéa de l'article R.422-2 du code de l'urbanisme (annexe 2 – à l'exception des parcs d'attraction) ainsi que les bâtiments ou installations liés à la salubrité et indispensables à l'exercice de l'activité (annexe 2 , notamment les aires de jeux, de sports, etc... ouvertes au public).

ARTICLE NC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits notamment :

- Les lotissements, au sens de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes autres que ceux visés à l'article NC 1.
- Les parcs d'attraction.
- Les installations et travaux divers sauf :

- Les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Dans le secteur NCc : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol susceptible de porter atteinte la qualité des eaux captées.

ARTICLE NC 3 ACCES ET VOIRIE

§ I – Accès

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité soit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intérêt du trafic.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

§ II – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III – Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

ARTICLE NC 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

§ I – Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions

sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III – Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE NC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :
 - R.D., voies à grande circulation et déviations ..25 m
 - Autres voies15 m

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives. Si une fraction ou la totalité de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie. Dans ce cas, le recul minimum sera celui édicté par l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront :

- respecter les règles d'éloignement imposées dans l'arrêté ministériel du 29 février 1992, modifié par arrêté en date du 29 mars 1995 (voir annexe 2).
- être distants des zones U, NA et NB d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur. Pour l'application de cette règle, la limite de la zone se substitue au volume pris comme référence dans le règlement sanitaire.

ARTICLE NC 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux, et sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est comptée par rapport à la ligne d'implantation du bâtiment opposé.

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE NC 9 **EMPRISE AU SOL**

Néant.

ARTICLE NC 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a) Bâtiment d'habitation :

- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de la sablière, ne devra pas excéder 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence de hauteur entre la panne faîtière et la panne sablière ne devra pas excéder 5 m.

b) Bâtiment technique :

- Les bâtiments ne devront pas excéder 10 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc ...

Peut également être autorisé un dépassement jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres pour des parties représentant au maximum un tiers du volume total de la construction, sous réserve de justifications techniques dûment motivées.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

11.1 Projets architecturaux d'inspiration contemporaine

Sont considérés "d'inspiration contemporaine" les projets issus d'une démarche de création architecturale.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction elle-même et avec les clôtures avoisinantes.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- les grillages de plus de 2m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive
- les couleurs vives

11.2 Projets architecturaux d'inspiration traditionnelle

Sont considérés "d'inspiration traditionnelle" les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux prescriptions particulières suivantes :

a) Construction à usage d'habitation

Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 60 cm mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant les travaux faisant l'objet de la demande. Cette hauteur pourra être portée à 120cm dans les cas où la pente du terrain serait supérieur à 10%.

Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de versants de même pente comprise entre 40° et 50°.

Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale ($h > l$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront à prédominance verticale. Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériaux utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction elle-même et avec les clôtures avoisinantes.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- les grillages de plus de 1m de hauteur au -dessus du sol non cachés par une haie vive
- les couleurs vives.

b) Bâtiments techniques

Aspect des bâtiments

1 - Toitures

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques) ainsi que celles en métal brillant ou fibro ciment non enduit d'un produit mat de teinte ardoise ou noire. D'une manière générale, elles auront une teinte en harmonie avec le paysage.

2 - Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant proscrit.

Les bardages sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec la toiture et le paysage.

Il sera possible d'autoriser pour les bâtiments revêtus de bardages à ne pas recouvrir d'enduit les soubassements sur une hauteur de 0.80 mètre à partir du niveau supérieur des fondations à condition que soient employés des joints de même tonalité.

c) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction elle-même et avec les clôtures avoisinantes.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction elle-même et avec les clôtures avoisinantes.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- les grillages de plus de 1m de hauteur au -dessus du sol non cachés par une haie vive
- les couleurs vives.

11. 3 - Interventions à partir de bâtiments existants

Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions de l'article 11-2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle. Les constructions peuvent toutefois être réalisées dans la continuité des pentes de toitures existantes.

Les pentes uniques sont autorisées sous réserve d'un bon équilibre par rapport au volume principal. Ces pentes devront être de 30° minimum.

Rénovations

Les projets de rénovations devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions de l'article 11-2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

a) Aspect des bâtiments

Toutes constructions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...), sont interdites.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

b) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière ou par des travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité).

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE NC 14 **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S).

ARTICLE NC 15 **DEPASSEMENT DE C.O.S**

Néant.