

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone : La Zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Cas général : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans l'intérêt de l'exploitation agricole :

- Les constructions à caractère fonctionnel autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées ou nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et des employés.

b) Les gîtes ruraux, ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes sans changement de volume constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.

c) Les piscines et autres équipements de loisirs (tennis par exemple) privés lorsqu'ils sont situés à proximité d'un bâtiment à usage d'habitation.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

f) L'aménagement et l'extension mesurée, sans changement de destination et sans création de logement, des constructions existantes, à la date d'approbation du présent document, à usage non agricole, leurs annexes, dépendances, piscines, tennis. En outre la superficie hors œuvre nette totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 250 m².

g) Les changements de destination des bâtiments lorsque ces changements restent liés à l'exercice de l'exploitation agricole ;

h) Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâtis repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes et hauteurs existantes des constructions identifiées. Les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

1.2 - Dans la zone NCi : secteur correspondant au risque engendré par les débordements de la Touloubre, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun

- mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
 - l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- a) Niveau de planchers : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.
- b) Remblais : Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- d) Implantation de constructions : Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- e) Stationnement : L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessus du terrain naturel est interdit.
- f) L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dessertes (voies et servitudes de passage) :

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2 - Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 - Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable et assainissement des eaux usées : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. A défaut de réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par puit ou forage est admise. Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou lorsque le raccordement s'avérerait impossible, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, est admis. L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2 - Eaux pluviales: Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

6.1 - Toute construction doit être implantée au delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 5 mètres. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies.

6.2 - Cours d'eau et canaux : Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de la crête de la cuvette, au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

6.3 - L'entretien, l'extension, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des constructions existantes, sans création de SHON, sont autorisés dans les marges de reculement.

6.4 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (y compris les serres) au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées aux établissements agricoles exclues.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

10.2 - Hauteur maximale :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

11.2 - Toitures : Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3 - Façades : Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits sont le plus fin possible.

11.4 - Clôtures : Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des grillages à claire-voie sans mur bahut. Seules les clôtures des terrains à usage non agricole et attenant aux constructions à usage d'habitation peuvent être constituées par un mur bahut de 0,50 mètre au maximum surmonté d'un grillage à claire-voie. La hauteur cumulée du mur et du grillage ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres supplémentaire est admise pour les piliers.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NC 15 - DEFASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.