

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle affectée à l'agriculture et dont la vocation agricole doit être confirmée.

Seuls y sont autorisés sous certaines réserves :

- les constructions liées à l'agriculture,
- l'aménagement et l'extension des quelques constructions isolées existantes.

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

• ARTICLE NC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES •

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Aucune occupation n'est admise sans conditions.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les aménagements et constructions nécessaires à l'appareil productif agricole à proximité des sièges d'exploitation existants.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette* effective au moment du sinistre.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'adjonction d'annexes à proximité de celles-ci.

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux télécommunications, à la distribution et au transport de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique dans la limite des lignes existantes

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels.

• ARTICLE NC.2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •

1 Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article NC.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE NC.3 : ACCES ET VOIRIE •

En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

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 de lutte contre l'incendie.

Il peut également 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 sera la moindre.

• ARTICLE NC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX •

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau éventuel qui pourrait être réalisé ultérieurement.

Toute évacuation de eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• ARTICLE NC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS •

Il n'est pas fixé de règle.

• ARTICLE NC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 100 m de l'axe de l'autoroute A4 et de la RN 36.

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 75 m de l'axe de la RD 436

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte

Cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui - ci.
- d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure

Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement* de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives* latérales de la propriété

Cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- de reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, s'il présente une implantation identique à l'implantation initiale,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• ARTICLE NC.7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE* •

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la façon suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en 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 3 mètres .

• ARTICLE NC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE•

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• ARTICLE NC.9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS•

Il n'est pas fixé de règle.

• ARTICLE NC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS •

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 11 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 15 m pour les constructions à usage autre que l'habitation.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être sinué à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

• ARTICLE NC.11 : ASPECT EXTERIEUR •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

- Clôtures :

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie champêtre d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

- Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les parements extérieurs présentant un aspect réfléchissant ou des couleurs criardes sont interdites.

- Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques doivent être implantées autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs, pourront ne pas être imposées dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• ARTICLE NC.12 : STATIONNEMENT •

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

• **ARTICLE NC.13 :**
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES •

Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• **ARTICLE NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •**

Il n'est pas fixé de règle.

• **ARTICLE NC.15 :**
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •

Sans objet.