

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole, sylvicole ou forestière des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comporte un sous-secteur NCa réservé aux carrières.

Le document graphique du P.O.S. identifie à l'aide d'une étoile noire au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles présents dans la zone, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Se reporter à la carte des risques naturels et aux dispositions réglementaires jointes en annexes.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- 1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- 2.- Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole :
 - leur extension jusqu'à 200 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.
- 3.- Le changement de destination à usage d'habitation dans le volume existant, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- 4.- Une extension mesurée des bâtiments existants à usage d'activité non liés à l'activité agricole.
- 5.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.
- 6.- Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone.
- 7.- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
- 8.- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
- 9.- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 10.- L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur NCa.
- 11.- Le camping à la ferme, dans la mesure où il concerne moins de 20 campeurs ou moins de 6 abris de camping à la fois.
- 12.- Les aires naturelles de camping.
- 13.- La transformation des bâtiments existants en gîtes ruraux sans changement de volume.
- 14.- Les clôtures.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

Sans objet, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le Titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

II. Assainissement :

1. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m².

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NC 9 - Emprise au sol

- Sans objet -

Article NC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur est mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.

Article NC 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Pour avoir un accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.

- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 50 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite vieillie » et si ces matériaux ne sont pas teintés dans leur masse.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 mètres sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Dispositions applicables aux bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial autorisés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme à changer de destination :

Compte tenu des caractéristiques de ces bâtiments, offrant une architecture rurale de matériaux bruts prélevés sur le site, parfaitement insérée et intégrée dans les paysages singuliers, ordonnés et réguliers des noyeraies, la transformation – ré affectation des bâtiments pour un usage d'habitation devra être effectuée avec humilité et dans le respect du caractère ancien des bâtiments et des ambiances existantes.

C'est pourquoi, la transformation devra se faire dans le respect :

- des volumes existants,
- de l'équilibre entre les volumes de maçonnerie et les parties plus ouvertes en bois; celles-ci pouvant être traitées en verre ou en parois légères en bois sans dénaturer l'architecture du bâtiment,
- des teintes des matériaux existants,
- des paysages agricoles existants au contact des bâtiments. Les abords de la construction devront rester ouverts, simples et rustiques, sans matérialisation d'une clôture minérale, afin de s'inscrire en douceur dans les paysages agricoles environnants.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- Sans objet -

SECTION III – Possibilités Maximales d’occupation du sol

Article NC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- Sans objet -

Article NC 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

- Sans objet -