

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui doit être protégée en raison de leur qualité agricole et tout particulièrement viticole. Elle est réservée aux activités agricoles et à certaines activités complémentaires précisées ci-après.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
3. Toutes les demandes d'autorisation dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques seront soumises à l'avis ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (articles R.421.38.4, R.421.38.5, R.421.38.6 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE NC1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont notamment admis :

- les bâtiments d'exploitations agricoles destinés à satisfaire les besoins nés de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation des exploitants ou que les exploitants construisent pour leurs employés,
- les aménagements de constructions existantes dans leur volume d'origine et extensives dans les limites de 50 % de la SHON existante, et dans la limite de 250 m²,
- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation hydraulique.

Sont toutefois admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- les campings à la ferme,

- les gîtes ruraux, à condition d'être édifiés à proximité des bâtiments existants,
- les installations industrielles et artisanales directement liées à l'agriculture,

Dans ces cas, toute habitation autorisée devra s'implanter à moins de 50 m des bâtiments principaux de l'exploitation agricole, au à défaut dans un périmètre rapproché.

ARTICLE NC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisés en NC1 sont interdits et notamment :

- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations,
- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées non liées à l'activité agricole,
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de vieux véhicules, de ferrailles en vue de la récupération de matériaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...

2 - Toute voie nouvelle destinée à être classée ultérieurement dans la voirie communale doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m dont 5 m de de chaussée et 6 m de plate-forme dont 3 m de chaussée pour celles que ne seront jamais incluses dans la voirie publique.

3 - Si elle se termine en impasse, elle devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.

4 - Il ne peut y avoir d'accès direct à la voie rapide ou à ses prolongements pour des propriétés riveraines. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la chaussée.

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

(se reporter également aux annexes sanitaires pièce n°6 du P.O.S.)

a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Il est rappelé que l'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante ; la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent (y compris la défense incendie).

b) Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

2. ASSAINISSEMENT

(se reporter également aux annexes sanitaires pièce n°6 du P.O.S.)

A défaut des possibilités de raccordement à un réseau public d'assainissement :

a) toutes les eaux et matières doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

b) l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

c) 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.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le Service Technique compétent. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.

3. ELECTRICITÉ - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation (agricole) une unité foncière doit avoir une superficie minimum de 2000 m², s'il existe un réseau d'alimentation en eau potable et de 4000 m², s'il n'existe pas ce réseau.

Sa forme devra permettre l'inscription théorique d'un cercle de 35 m de diamètre.

Il n'est pas fixé de norme pour les bâtiments d'exploitation.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée aux plans, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Cas particulier :

En cas d'extension ou de reconstruction, la construction pourra conserver l'alignement existant auparavant sauf contraintes réglementaires qui l'interdiraient et sous réserve qu'elle ne génère des problèmes de visibilité.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur prise à l'égout de toiture et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faitage.

Peuvent sortir du gabarit les bâtiments agricoles, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc...) sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et plus généralement par référence à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Toiture

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 20 % et 40 % et la couverture réalisée principalement en tuiles canal ou romanes * de teintes claires ou mélangées ou de matériaux similaires sous réserve de leur aspect architectural. Dans certains cas, la couverture en ardoise sera autorisée (ardoise ou matériaux similaires), de même que la tuile plate "grand moule" ou tuile de Marseille lorsque ce matériau couvre des toitures à proximité.

La toiture terrasse est interdite.

Les avants toits des constructions devront avoir 50 cm de débords au minimum.

Volume et échelle

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle en volume des constructions avoisinantes.

Couleur

Les constructions devront s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement. Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

Les annexes

Et particulièrement les abris de jardin, devront s'harmoniser avec l'aspect semblable des bâtiments existants en ce qui concerne notamment la toiture qui devra être analogue à ces derniers.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévu à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions à usage agricole.

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

Sans objet .