

## **CHAPITRE V**

**La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comporte des terrains qui doivent être protégés en raison de leur qualité agricole et de leur classement en appellation d'origine contrôlée.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

Ne sont admis que :

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers,
- l'aménagement et l'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole (cette extension pourra être égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre brute du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n'excède 250m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute),
- les annexes de bâtiments existants
- les équipements publics de type :
  - . ouvrages techniques (château d'eau, transformateur etc. ...)
- les installations classées nécessaires à l'exploitation de la richesse agricole, et liés à une exploitation, ainsi que les distilleries,
- le camping à la ferme.

#### **ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Tous les types d'occupations ou d'utilisations du sol non autorisés en NC 1 sont interdits et notamment :

- 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 lotissements à usage d'habitations et les ensembles d'habitations
- les installations classées non liées à l'activité agricole
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning.

## **SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - ACCES.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur, et largeur minimum 3,50m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire ou de la démarche administrative en tenant lieu.

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.

### **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible à usage d'habitation (agricole), une unité foncière doit avoir une superficie minimum de 2000m<sup>2</sup>, s'il existe un réseau d'alimentation en eau potable et de 4 000m<sup>2</sup>, s'il n'existe pas ce réseau.

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

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

Les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul, indiquée au plan :

- 20m par rapport à l'axe du C.D. 11,
- 35m de l'axe du C.D. 10.
- 5m de l'alignement des autres voies. Une autre peut être admise dans le cas d'équipements publics ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.O.S.

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

Les constructions doivent être implantées à 4m minimum des limites séparatives (sauf pour les bâtiments techniques de type transformateur EDF qui pourront être implantés en contiguïté avec les limites séparatives ou par les extensions de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.O.S.).

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4m.

#### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit et 7,50m au faîtage.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que caves et silos.

En cas de déclivité, il sera possible de construire en dessous de ce niveau, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

#### **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.

##### **A - Toiture**

Elles seront :

- à deux pentes recouvertes en tuiles ou en plaques d'amiante-ciment avec chapeau de tuiles,
- à une ou deux pentes en plaques d'amiante-ciment grises pour les bâtiments techniques.

Les tuiles seront de type canal ou romane de teinte claire.

La pente des toits n'excèdera pas 37%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle pourra être plus importante.

##### **B - Murs**

Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits seront de teinte claire à l'exception du blanc.

#### **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

##### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 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 de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue 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 MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

##### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.