

CHAPITRE IV - ZONE NC

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est strictement réservée aux constructions directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

Dans cette zone, il existe un établissement de restauration dans le quartier de l'infirmier.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1°) Rappel :

a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les articles R.442.2 ou R.442.3 du Code de l'Urbanisme.

c) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

2°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :

2.1. - Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole directement liés et nécessaire aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe ainsi que les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

2.2. - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, telle que définie en annexe.

2.3. - Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, telle que définie en annexe.

2.4. - Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole telle que définie en annexe, et à la condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

2.5. - Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442.2 alinéa C du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

2.6. - Les installations ou ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

2.7. - Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration.

2.8 - les travaux confortatifs sans changement de destination des constructions dont le volume défini par les murs pignons est intact.

2.9. - l'extension des constructions à usage d'habitation, existantes d'au moins 50 m² à la date d'approbation du P.O.S, ni liées ni nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la S.H.O.N et de 30% de la S.H.O.B existantes et sans dépasser 200 m² S.H.O.N et 250 m² S.H.O.B.

2.10.- Dès lors qu'il ne porte pas atteinte au développement agricole, l'extension du local à usage de restauration existant à la date d'approbation du présent P.O.S. ainsi que la construction hôtelière—qui est liée à l'activité de restauration et complémentaire à celle-ci. Cette construction hôtelière devra être réalisée en extension ou à proximité immédiate du bâtiment existant.

3°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

L'autoroute A57, la RN97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

Dans le sous-secteur représenté par une bande grisée au plan, tous les travaux ne seront autorisés qu'au vu d'un rapport géotechnique favorable établi par un spécialiste ou un organisme compétent en matière de géologie ou de mécanique des sols. Ils seront réalisés sous la responsabilité du constructeur ou de l'aménagement sans que la commune puisse être mise en cause.

- Les constructions annexes à l'habitation de type abris de jardins sont autorisées à condition que les terrains supportent une habitation existante.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Interdiction :

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article NC 1 et notamment :

* l'extraction de terre végétale,

* le camping, le caravanning et le stationnement isolé des caravanes, en dehors des cas prévus par la Loi.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES VOIRIE

1°) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers,... sans pouvoir être inférieur à 4m d'emprise.

Hors agglomération toutes créations d'accès directs nouveaux sur les routes importantes, (RD97, RD14 et 43) sont interdites.

2°) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé à une voie publique ou privée éventuellement par le biais d'une servitude de passage, sur fond voisin, fixés par l'article 682 du Code Civil, d'une largeur de chaussée de 4 m minimum.

- Dans tout les cas, voirie et accès doivent répondre à l'importance et au nombre des constructions à desservir.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

1 - Eau

Toute construction ou installation autorisée à l'article NC 1 doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosse ou égout d'eau pluviale, est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

4 - Electricité, téléphone

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article NC 1, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies existantes et voies futures)

6.1. - Les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme introduit par la loi N° 95.101 du 2 février 1995.

Toutefois les exceptions prévues à l'article L.111.1.4. devront respecter les marges de recul suivantes :

* 40 m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute (y compris les bretelles d'accès)

* 25 m de l'axe de la RD 96 et de la RD14 classées à grande circulation

6.2. - Pour les voies non visées à l'article L.111.1.4 les marges de recul suivantes devront être respectées :

* 35 m de l'axe de la RD14 et la RD40 de 1ère catégorie pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations (sans pouvoir être inférieures à 15 m de l'alignement de ces voies);

* 20 m de l'axe des autres R.D. pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations;

* 5 m de l'alignement des voies communales des chemins ruraux et des chemins d'exploitations;

* 5 m de l'alignement des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

- 35 m de la limite de l'emprise des voies ferrées pour les habitations et 5 m pour les autres constructions.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article NB11

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- la reconstruction, la restauration sur l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre des places requises.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Les constructions autorisées à l'article NC 1 seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article NC11
- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

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

1°) Les constructions annexes non contiguës doivent être implantées à une distance maximale de 20m des habitations sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et à 4 m pour les annexes. La superficie de ces annexes devra respecter le plafond de SHON et de SHOB fixé par les articles NC1, NC2.9, NC14 Alinéa 2 pour les constructions ni liées ni nécessaires à l'activité agricole.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.
- les équipements annexes $\leq 2m^2$ et d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Pour l'extension de la construction de restauration existante, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30% de l'unité portant le projet.

Non réglementé pour toutes les autres constructions

ARTICLE NC 10 - HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses :

2°) Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 mètres** pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et **7 mètres** pour les autres constructions.

3°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S., dans le respect de la hauteur existante.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou l'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour l'extension de la construction à usage d'activité complémentaire (hôtel / restaurant), une architecture contemporaine sera recevable.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

A. Constructions à usage d'habitation

1) dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et au grand paysage.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

2) façades

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées en harmonie avec les mêmes matériaux, dans les mêmes teintes.

Les façades devront préférentiellement être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture devra s'apparenter à celle des enduits traditionnels frottassés.

Les enduits de type "rustique" passés au rouleau ou projeté mécaniquement, non frottassés ou non écrasés, sont interdits.

Les coloris (murs et menuiseries) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

3) Ouvertures

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

4) Modénature

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tel que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux,

5) Menuiseries

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

6) Balcons

Les balcons ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieure ou égale à 4,50m au dessus de la chaussée.

L'avancée des balcons au dessus de la chaussée ne peut être supérieure à 1/6 de la largeur de la rue, de façade à façade, au droit du balcon.

7) Les gardes corps

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type " vitre ", " altuglass ", ou en bois sont strictement interdits.

8) Devantures de magasins

Sans objet

9) Enseignes

Sans objet.

10) Toitures

Les toitures en pentes doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type " canal " ou " ronde " de teinte " terre cuite vieillie ".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

11) Toitures terrasses, solarium

Les toitures terrasses autorisées sont admises. Elles doivent être recouverte de matériaux sombres, non brillants, ou végétalisées.

12) Souche, cheminées

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les même matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

13) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés de préférence dans l'épaisseur des murs.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales.

A défaut les blocs de climatisation pourront être apposés au sol aux pieds et en alignement de la façade.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

14) Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m.

Elles seront constituées d'un simple grillage sur piquets ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage.

Les palissades sont interdites.

15) Portails

Les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places de stationnement requis. Les piliers des portails pourront excéder de 1 m la hauteur des clôtures.

16) Soutènement et terrassement

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

B. Constructions liées à l'exploitation agricole

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- les façades et les toitures en bardages ou matériaux industriels doivent s'harmoniser avec les teintes du paysage. Les rayures de différentes couleurs sont interdites.
- les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

- les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies. Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et sera assuré en dehors des voies publiques.

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

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux de grande valeur.
- Les arbres transportables devront être replantés.
- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.
- Les terrains doivent être tenus débroussaillés dans un rayon de 50 m autour de toutes constructions ainsi que dans une bande de 50 m le long des voies de circulation.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² SHON

Pour les constructions ni liées ni nécessaires à l'activité agricole :

- l'extension des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² existantes à la date d'approbation du P.O.S, et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, est autorisée dans la limite de 30% de la S.H.O.N et de la S.H.O.B existantes et sans dépasser 200 m² S.H.O.N et 250 m² S.H.O.B
- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'activité hôtelière et de restauration existante à la date d'approbation du P.O.S., la SHON totale extension comprise ne devra pas dépasser 2 000 m².

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

Sans objet.