

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

#### **ZONE AGRICOLE PROTEGEE**

Cette zone a pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres ainsi que la sauvegarde du caractère naturel. Elle est strictement réservée aux exploitations et aux constructions liées à celles-ci (habitations ou autres). Les bâtiments, dans cette zone, doivent rester occasionnels et adaptés au site.

Elle comprend :

- un secteur NCa destiné aux équipements sportifs ;
- **des bâtiments agricoles inventoriés d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination.**

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

##### **ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article NC2.

##### **ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

2.1. Peuvent être autorisés, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, et ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitations ou de la valeur agronomique des sols :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ;
- les installations classées liées à l'activité agricole ;
- **Les changements de destination en habitat, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...), en activités artisanales et touristiques, voire commerciales mais liées au tourisme et à l'artisanat, des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », sous réserve que :**
  - o ce changement de destination ne compromette pas l'activité de l'exploitation agricole existante ;
  - o l'emprise au sol du bâtiment concerné soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pour la destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique, et à 40 m<sup>2</sup> pour les autres destinations ;
  - o soient sauvegardées, entretenues et renouvelées les plantations y compris les haies qui délimitent les clos mures ;
  - o ces cours soient desservies par un réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent de renforcement des réseaux ou des voiries.

- 2.2. Pour les constructions existantes :
- les extensions. Dans le cas d'extension pour des constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, ces extensions seront mesurées (30 m<sup>2</sup> ou 30% de la surface de plancher existante : application de la règle la plus souple),
  - les adaptations, réfections, rénovations,
  - la construction d'annexes jointives ou non.
- 2.3. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure **et aux travaux des constructions autorisées.**
- 2.6. Dans le secteur NCa, les travaux et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain de sports.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Accès  
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.  
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
**Pour les bâtiments inventoriés changeant de destination, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.**
- 3.2. Voirie  
Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service.  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Eau potable  
Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2. Assainissement eaux usées  
Toute construction, installation ou lotissement nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis pour les constructions isolées, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être conservées et éliminées à l'intérieur de la parcelle.

4.4. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, sont interdits.

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

- 5.1. **Dans le cas des bâtiments inventoriés changeant de destination, il ne pourra être créé de nouvelles parcelles de superficie inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.**

### **ARTICLE NC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :

- **15 mètres de l'emprise** des voies départementales,
- **6 mètres de l'emprise** des autres voies.

- 6.1. **Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.**

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

- 7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage, et jamais inférieur à 5 mètres.

**Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.**

- 7.2. Dans les secteurs situés en limites des zones UF, INA et NA, les bâtiments à usage agricole pouvant présenter des nuisances devront observer un recul de 50 mètres par rapport aux limites de zones mentionnées précédemment, sauf en cas d'extension.

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

- 8.1. Pas de prescriptions spéciales.

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

- 9.1. **Dans le cas des bâtiments inventoriés changeant de destination, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.**

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

- 10.1. Les constructions d'habitation auront une hauteur maximum de R + 1 étage + comble aménagé ou non et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 6 mètres, mesurée à l'égout.
- 10.2. Les autres constructions ne pourront avoir une hauteur à l'acrotère supérieure à 10 mètres ni une hauteur au faîtage supérieure 15 mètres.
- 10.3. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,60 mètre au dessus du sol naturel.  
Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées, par leur type et leur conception, à la topographie du sol.
- 10.4. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique, nécessaires au fonctionnement des établissements.

## **ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site ou du paysage.
- 11.2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.
- 11.3. Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété.  
Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits. Les enduits seront choisis dans la gamme.
- 11.4. Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux naturels: ardoises, chaume, tuiles de préférence vieilles, ou en matériaux respectant la gamme des teintes de ceux-ci (brun foncé, ton ardoise. orange-rouge non vif).  
Les toitures des bâtiments agricoles devront être de couleur sombre.
- 11.5. Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, non traités ou bruts et qui ne présentent pas une coloration en harmonie avec le site, sont interdits.
- 11.6. Les toitures-terrasses et monopentes sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes de faible volume ne donnant pas sur la rue.  
Les petits agrandissements couverts en appentis peuvent être admis exceptionnellement dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.7. **Les types de clôture admis sont :**
- **les grillages, doublés de haies vives ;**
  - **les haies vives, doublées ou non des grillages.**

- 11.8. **En limites de voies publiques, les haies seront implantées côté voie publique et les grillages côté propriété. Ces haies vives seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour pour éviter d'apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.**

### **ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 12.1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2. **En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.**

### **ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.
- 13.2. **La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété pour les bâtiments changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique.**
- 13.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.
- 13.4. Les espaces boisés et alignements d'arbres classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- 14.1. **Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0,15 pour les bâtiments inventoriés changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...).**

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

Sans objet.