

CHAPITRE 4 - REGLEMENT DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles ou horticoles. Les constructions autorisées sont uniquement les constructions nécessaires ou liées aux exploitations agricoles ou horticoles.

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

Article NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

b) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies.

- Les constructions et installations liées aux exploitations y compris les serres, les équipements techniques liés à l'activité agricole ou horticole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole
- Les installations ou dépôts classés ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément.

Article NC 2 : Occupations et utilisations du soi interdites

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article 1 et notamment :

- Les décharges.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes dans les conditions fixés par l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes tel qu'il est visé à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.
- Démolitions : le permis de démolir est institué en application de l'article L-430-1 du Code de l'Urbanisme, en conséquence, sur la base de l'article L-430-5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 : Accès et voirie

a) Accès à la parcelle depuis la voirie publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

b) Caractéristiques des voies nouvelles créées sur des parcelles privées

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Définition des voies nouvelles : une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet.

Article NC 4 : Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

b) Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Règlement de la zone NC

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduares industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Commune, Département).

Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur/déshuileur.

c) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles y compris les constructions individuelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Toutefois, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'application du présent règlement, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives sont applicables aux constructions principales. A l'intérieur de ces marges de retrait, sont autorisées :

- Les constructions annexes.
- L'extension dans le prolongement de la façade actuelle en longueur et/ou en hauteur de bâtiments qui ne respecteraient pas les marges de retrait imposées.

Les marges de retrait devront dans la mesure du possible faire l'objet d'aménagements paysagers.

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

Article NC 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres. Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur maximum autorisée au faîtage est de 12 mètres.

Dans le cas où une construction existante dépasse la hauteur maximum fixée au présent article, l'extension du bâtiment est autorisée jusqu'à la hauteur de la façade existante.

Article NC 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente maçonnée d'une hauteur de 2, 50 m maximum.
- Soit d'un grillage d'une hauteur de 3 m maximum.
- Soit de lisses horizontales (barrières type Haras).

Article NC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, et respecter les normes fixées en annexe du présent règlement.

Article NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute fige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Les marges de retrait devront, dans la mesure du possible, faire l'objet d'aménagements paysagers.

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les boisements et les espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS

Article NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.