

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent aux zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE NC

Zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- la gestion, sous conditions, des constructions existantes,
- les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants :

Pour toute nouvelle construction :

- * la nature de l'activité agricole du demandeur ;
- * la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :

soit : remplir les conditions pour l'obtention de la D.J.A. (Dotation Jeunes Agriculteurs) ;

soit : avoir une activité agricole à titre principal en tant que chef d'exploitation, bénéficiaire des prestations de l'AMEXA, n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de préretraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, justifier de l'exploitation personnelle d'une surface minimale de 8 ha et de la détention toute l'année d'un cheptel de 8 UGB minimum, posséder le matériel nécessaire à cette exploitation (soit à titre personnel soit sous forme sociétaire) et relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- * la situation de l'exploitation quant au logement dont elle est en mesure de disposer (un seul logement par exploitation) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

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

Toute démolition d'une construction à caractère traditionnel reconnu, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, est soumise au permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe suivant en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels.

les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve de la situation de l'exploitation quant au logement dont elle est en mesure de disposer (un seul logement par exploitation) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La partie désaffectée d'un bâtiment agricole principal et de toute autre construction de caractère traditionnel dont la sauvegarde est souhaitable, telles que repérées au plan de zonage, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein-air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), dans la mesure où :

- elle ne comporte pas plus de deux logements par corps de bâtiment, ne dépassant pas 240 m² de S.H.O.N. au total ;
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone ;
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par le réseau public ou par un dispositif individuel répondant aux normes de salubrité publique ;
- elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
- le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 m (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) de bâtiments d'élevage existants.

Le camping à la ferme, sous réserve que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

Les annexes fonctionnelles et les piscines des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone NC ou dans toute autre zone limitrophe, dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate desdites constructions, ainsi qu'une légère extension du volume existant de ces dernières, dans les conditions fixées par l'article NC 6 en ce qui concerne leur implantation.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage artisanal ou commercial, liées à l'activité agricole, sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées ci-dessus, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site ou à l'exploitation agricole.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article NC 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NC 1 sont interdites, et en particulier, tout élevage industriel en batterie, ainsi que l'élevage des chiens et des ânes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NC 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

4.4 - Électricité et téléphone :

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être établis en souterrain.

Article NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur, et aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement joint en annexe du P.O.S.

Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, ci ce retrait existe.

Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 11 m ; toutefois, cette hauteur est ramenée à 9 m pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles ou professionnels.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être admises pour des constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou réglementaires, et sur la base d'une analyse architecturale du bâtiment concerné.

Article NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un POS :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel d'ALEX, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Sur ce point, on se référera aux prescriptions de l'article UH 11.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

11.1 - Implantation et volume :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel d'ALEX, telle que repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

11.2 – Aspect des façades :

Pour les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées au plan de zonage :

il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés, ou dans les tons d'origine de la construction ;

l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur ;

la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire ;

les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture ;

les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie ;

les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel, non brillant, peint ou imprégné, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...) ;

les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes harmonieuses et de tradition ;

les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les bâtiments agricoles :

les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment ;

les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée ;

les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays ;

les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les autres constructions :

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

11.3 – Aspect des toitures :

Pour les bâtiments agricoles :

les couvertures métalliques devront être de teinte sombre, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;

les teintes claires sont interdites ;

le vieillissement naturel des matériaux est accepté ;

les couvertures fibro-ciment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les constructions (neuves) :

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

11.4 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces extérieurs et plantations :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone, il ne sera autorisé que 240 m² de S.H.O.N. maximum.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone.

Article NC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le dépassement de la S.H.O.N. maximum fixée à l'article NC 14 n'est pas autorisé.