

## **CHAPITRE 2**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC**

La zone **NC** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles ou extractives, et où sont admis les constructions, installations et équipements liés à ces activités.

La zone NC comporte un sous secteur **NCm**, réservé aux activités conchyloles;

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE NC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**A -** Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
5. les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de patrimoine identifiés à l'annexe 4e "Patrimoine et chemins" (en application de l'article L.123-1-7) et de l'article L.430-1 d) du code de l'urbanisme.

**B** Sont admis (hors secteur NCm):

1. les constructions liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone : exploitations agricoles sylvicoles ou extractives.
2. les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
3. les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone.
4. les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'occupation du sol, ainsi que ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

**C** Est admis dans le secteur NCm.: les installations et constructions nécessaires aux développement des activités conchyliques.

**D -** Sont admis ( hors secteur NCm):

1. La restauration des habitations anciennes et sous réserve qu'elles soient conservées pour l'essentiel, (murs, pignons conservés).
2. L'extension modérée de bâtiments à usage d'habitation sous réserve qu'elle respecte la qualité architecturale du bâtiment originel.  
Cette extension pourra être simultanée avec la restauration du bâtiment initial.
3. Les garages, remises, abris de jardin, bûchers, et autres annexes non habitables sur ces parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture. Ces bâtiments seront de plain-pied, sans étage aménageable et auront une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
4. Le changement d'affectation des habitations non liées à l'agriculture.

**E** Peut être admis le changement d'affectation d'un bâtiment agricole désaffecté, sous les réserves suivantes :

- que cette restauration n'apporte pas de contraintes nouvelles à l'activité agricole environnante, notamment les ateliers d'élevage hors sols; l'appréciation de l'aggravation des contraintes pourra être faite en fonction de la nouvelle affectation et sera d'autant plus favorable que cette affectation conserve un lien avec l'agriculture (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...)
- le bâtiment concerné doit présenter un intérêt architectural;
- le bâtiment doit être conservé pour l'essentiel (murs et pignons).

Peut être admise l'extension d'un bâtiment agricole désaffecté , sous les réserves suivantes :

- l'extension devra respecter par son volume et sa surface le caractère originel du bâtiment initial,
- l'extension restera modérée, soit environ 30 % de la SHOB initiale.  
Cette extension pourra être simultanée au changement d'affectation.

**F.** Sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole environnante :

- 1 l'extension des installations classées existantes ;
- 2 l'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement au caractère de la zone
- 3 la ré affectation de bâtiments agricoles pour le garage collectif de caravanes et/ou de bateaux
- 4 les reconstructions des bâtiments après sinistre ou frappés d'alignement et en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- 5 les reconstructions liées au sport équestre, tels que manèges, écuries, poney club, remise de foin, etc...
- 6 les constructions destinées au gardiennage des animaux (chenil, écurie,...)
- 7 les affouillements et exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole.
- 8 les constructions liées aux entreprises d'entretien et création de jardins et paysages.

**G.** Sont admis sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée :

- 1 les constructions ou modifications de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier;
- 2 les équipements publics, notamment de stockage ou de traitement des ordures ménagères, et les installations qui y sont liées;
- 3 les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou d'attraction.
- 4 la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques de stockage, de transport, de distribution des réseaux d'intérêt public (énergie, télécommunications,...).
- 5 les ouvrages de production d'énergie par exploitation de la ressource éolienne.

**ARTICLE NC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A -** Sont interdits ( hors secteur NCm) :

- 1 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article NC.1-B.
- 2 Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ... à l'exception des extensions de bâtiments déjà existants dans la zone.
- 3 Les garages, et annexes à l'exception de ceux qui sont liées à une habitation existante.
- 4 Les terrains de camping et caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable, (à l'exception des aires naturelles de camping)
- 5 Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

**B -** Sont interdits dans le secteur NCm, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article NC.1 - C.

**C-** Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

## SECTION 2

### CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE NC.3 : ACCES ET VOIRIE.**

1. Pour être constructible, un terrain 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 par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.  
Ces accès doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE NC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *1. Adduction en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

### *2. Eaux pluviales*

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction, et non sur le domaine public.

### *3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

### *4. Raccordements aux réseaux*

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

NEANT

**ARTICLE NC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET  
EMPRISES PUBLIQUES**

1. Par rapport aux **voies communales**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places, ou à l'alignement futur, est de 5 mètres.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général, notamment poste EDF, antennes, pylônes, etc..

3. Par rapport aux **routes départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie classées (dispositions applicable à la RD.n<sup>o</sup> 2 ); ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie, (disposition applicable à la RD n<sup>o</sup>53);

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

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

1. Sous réserve de réglementations autres que celle issues du code de l'urbanisme, les constructions seront édifiées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.
2. Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

**ARTICLE NC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

NEANT

**ARTICLE NC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

Sauf raisons techniques contraires les bâtiments n'excéderont pas 9 mètres au faitage.

## **ARTICLE NC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **1. Généralités.**

R 111 - 21 : " 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."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

2. Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

### **3. Clôtures.**

#### *a clôtures sur voie:*

elles seront constituées de murets de pierre ou de talus plantés.

Si le contexte paysager le permet, la clôture pourra être constituée d'une haie vive, qui pourra être protégée par un grillage d'une hauteur maximale de 1m20 noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

#### *b clôtures sur limites séparatives:*

elles seront constituées de talus plantés ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m50 doublé d'une haie vive;

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

**ARTICLE NC.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

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

1. Les espaces boisés classés et les talus classés "espace boisé classé" figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans le cas des talus classés E.B.C, cette disposition n'interdit pas des interventions mineures (élargissement d'accès, création de brèches de faible emprise pour passage piétonnier, etc...)
2. Les talus repérés aux documents graphiques ou à l'annexe 4e "Patrimoine et chemins", bordant ou non des voies et chemins, seront obligatoirement conservés ; tous les travaux de modifications de talus (perçements, modification du profil, modification du tracé, désouchage,...) devront faire l'objet d'une déclaration en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.)

Les talus non repérés seront conservés et entretenus suivant les us et coutumes locales

3. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masqué par un écran de verdure.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

***ARTICLE NC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

***ARTICLE NC.15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.***

Sans objet