

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY **NC**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

Dans les secteurs exposés à des risques faibles ou modérés, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

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

Article NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles de la commune.

2 - Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 80 m² de surface hors œuvre nette :

* leur extension jusqu'à 150 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant.

* une extension de 30 m² supplémentaires si la surface hors œuvre nette initiale est supérieure à 120 m².

3 - La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.

4 - Les activités et pratiques de loisirs de plein-air. Seuls les bâtiments techniques strictement nécessaires à l'activité sont autorisés à condition de ne pas gêner l'activité agricole.

5 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

6 - Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général susceptibles d'être réalisés dans la zone.

7 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur NCa.

9 - Le camping à la ferme.

10 - Les abris de jardin autres que ceux liés à une exploitation agricole à raison d'un par tènement et à condition qu'ils ne dépassent pas 8 m² de surface de plancher hors œuvre, qu'ils ne comportent aucune fenêtre et que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m au sommet du toit.

11 - Les clôtures.

12 - Les démolitions.

13 - La confortation des bâtiments existants sans changement de destination.

14 - Dans les zones archéologiques sensibles, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels" toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie) afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

Article NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 : ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant 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.

Article NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul, d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas

la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 15 m pour les bâtiments à usage agricole d'activités de carrière, et autres constructions autorisées.

Article NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Caractère général :

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0,70m par rapport au terrain naturel avant la construction.
- Les réservoirs, stocks de matériaux nécessaires à l'habitat laissés à l'air libre devront être masqués totalement par des haies vives.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.
- Les couleurs des façades vives ou blanches sont interdites.
- Toute imitation de matériaux ou mise en œuvre de matériaux qui n'est pas dans le caractère du site est interdite.

- Les portes d'entrées, de garages, les fenêtres et leurs volets seront harmonisées dans leurs proportions, matériaux et couleur.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Toitures :

- les toitures terrasse sont interdites, seules les toitures à pentes sont autorisées.
- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions de la zone dont la dépassée sera au minimum de 0,50 m. Toutefois, les constructions comportant des parties en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.
- Les percements éventuels dans les toitures doivent être incorporés dans le plan des toitures ou dans le plan des façades.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra donc, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives (hauteur conforme au code civil), éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1.50m depuis le niveau du sol naturel.
- Lorsqu'elle existe, leur partie pleine ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0.40m.

Toutefois :

De par le caractère de la zone, les murs traditionnels existants doivent être conservés, restaurés et éventuellement complétés par des grilles ou grillages. Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

Annexes :

- Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Divers :

Les antennes de télévision individuelles ou paraboles sont admises sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faitages, les conduits de cheminée et autres. Les couleurs devront s'harmoniser aux teintes des supports de fixation.

Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient les moins visibles de la partie publique.

Article NC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Les boisements existants (haies, rideaux d'arbres coupe-vent,...) devront être respectés dans la mesure où ils n'entravent pas l'exploitation agricole des sols et ne font pas l'objet eux-mêmes d'une exploitation.

Les espaces boisés, repérés au plan par un quadrillage conformément à la légende du plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone NC, les plantations à réaliser sont indiquées sur le document graphique du POS. Sur ces espaces, repérés conformément à la légende du plan, la plantation d'arbres de hautes tiges est obligatoire et interdit donc tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la création et la préservation de ces boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- En zone NC, il n'est pas fixé de COS, mais chaque exploitation pourra recevoir un bâtiment à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) d'une surface maximale de 250 m² de plancher;

- Les bâtiments d'exploitation (granges, serres, etc...) ne sont pas soumis à une règle de densité.

- Dans le secteur NCa il n'est pas fixé de COS, toutefois seuls sont autorisés les bâtiments et constructions directement liés à l'exploitation des carrières.

- En ce qui concerne les extensions pour un usage résidentiel des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole :

- pour les bâtiments existants d'une surface minimum de 80 m² de surface hors-œuvre nette, sera autorisée leur extension jusqu'à 150 m² de surface hors œuvre nette, y compris l'existant ;
- pour les bâtiments existants d'une surface minimum de 120 m² de surface hors œuvre nette, sera autorisée une extension de 30 m² de surface de plancher supplémentaire hors œuvre nette.

- Pour les abris de jardin autorisés à l'article NC2, leur surface de plancher hors œuvre ne pourra excéder 8 m².

Article NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.