

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NCa

### CARACTERE DU SECTEUR NCa

Il s'agit d'un secteur de richesses naturelles réservé à l'agriculture et aux activités qui s'y rattachent. De ce fait les habitants des constructions devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles, sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur ou à des négligences.

Le secteur NCa comprend:

- un sous-secteur NCae couvrant l'emprise de la station d'épuration.
- un sous-secteur NCa1 couvrant l'emprise d'un centre équestre.

### ARTICLE - NCa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1.1 - Dans le secteur NCa sauf en sous-secteur NCae sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1.1 - les constructions à usage agricole ;
- 1.1.2 - les équipements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 1.1.3 - les aires de stationnement ouvertes au public
- 1.1.4 - les annexes aux constructions existantes
- 1.1.5 - les affouillements et exhaussements du sol

1.2 - Dans le secteur NCa sauf en sous-secteur NCae sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation ;
- 1.2.2 - les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole, et les logements de fonction correspondants s'il n'y a pas de gêne aux activités autorisées dans la zone ;
- 1.2.3 - les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs y compris gîtes ruraux, sous réserve :
  - . qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants ;
  - . que l'assainissement soit réalisable ;
- 1.2.4 - le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, ...) en vue de les destiner soit à l'habitation soit à l'hébergement de loisirs à condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine local, sous réserve :
  - . que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ;
  - . que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé ;
  - . que l'assainissement soit réalisable ;
  - . que, en raison de leur localisation, ils ne soient pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à ou la législation sur les installations classées; auxquels il est fait référence pour l'application de cet

article; en outre ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées de la zone ;

- 1.2.5 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future ;
- 1.2.6 - l'aménagement, la réfection, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de n'entraîner aucune création de logement supplémentaire.
- 1.2.7 – l'extension des activités existantes
- 1.2.8 – les abris pour animaux "d'agrément" non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient de construction légère et démontables.

En outre, les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les installations classées; auxquels il est fait référence pour l'application de cet article ; en outre ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation citées ci-dessus sont autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 Mai 1999 à condition que celles-ci présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

1.3 - Dans le sous secteur NCa1 sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.3.1 - les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (activité de loisirs et d'élevage) ainsi que leurs logements de fonction.
- 1.3.2 – les activités de tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs y compris les gîtes ruraux à condition d'être réalisés dans des bâtiments existants.

1.4 - Dans le sous-secteur NCae sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.4.1 - les aménagements, réfections et extension de la station d'épuration
- 1.4.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;

## **ARTICLE NCa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

2.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NCa1

## **ARTICLE - NCa 3 : ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### 3.3 Voirie :

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE – Nca 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Assainissement

#### 4.1.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts, d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

#### 4.1.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.2 - Electricité - Téléphone :

4.2.1. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2.2. Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

### **ARTICLE - NCa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE - NCa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

#### Par rapport à l'axe des voies :

⇒ RN 165: 100 m sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les bâtiments d'exploitation agricole
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

⇒ RD 17 et RD 33 : 25 m

⇒ Autres voies: 10 m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public ;
- les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 100 m vis à vis des limites de la station d'épuration.

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

### 7.1 Marges latérales

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.
- soit à une distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égale à 3 m.

Les autres constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

### 7.2 Marges en fond de parcelles

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m par rapport aux autres limites.

### 7.3 Annexes

Les constructions d'annexes (garages, abris) aux habitations pourront être édifiées en limites séparatives et en fond de parcelle sous réserve que leur hauteur à l'adossement ne dépasse pas 3,20 m.

7.4 Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitations. Afin de respecter ces dispositions une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus.

Dans les autres cas, cette distance doit être au moins égale à 9m.

## **ARTICLE - NCa 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE - NCa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction.

10.2 La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 5.75 m à l'égout des toitures,

10.4 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures.

10.5 Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

## **ARTICLE - NCa 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes).

### 11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tout autre matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peut être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

### 11.3 Clôtures

**A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article NCa 6, les clôtures seront constituées par:**

- un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois; en béton, en plastique. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m.
- une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50m
- des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 1,80 m.

L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m.

L'implantation du portail en retrait de l'alignement pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

**En limite séparative, au-delà de la marge de recul,** les clôtures auront une hauteur maximum de 2m.

### 11.4 Annexes

Leur tenue générale et leur couleur seront identiques à la construction principale.

Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

### **ARTICLE - NCa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (2 emplacements par logement).

### **ARTICLE - NCa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### 13.2 Obligation de planter

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

### **ARTICLE - NCa 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone NCa, il n'est pas fixé de COS maximum, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NCa3 et NCa13.

### **ARTICLE - NCa 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.