

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 10 NC.

CARACTERE DE LA ZONE 10 NC

Cette zone non équipée couvre des terres, qui en raison de leur intérêt agricole doivent rester affectées à la culture et l'élevage.

Ne peuvent donc être autorisées que les constructions à usage agricole liées directement à cette activité à l'exclusion, notamment, des industries agricoles.

Par ailleurs, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la RN39 telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RN39) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

Certains terrains de la zone NC 1 sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses notamment celles liées à la protection des lignes électriques hautes tensions de la liaison hertzienne contre les obstacles...

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 10 NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admis :

- La création et l'extension des bâtiments et installations liées à l'activité agricole, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'économie générale de l'exploitation agricole.
- l'établissements des activités agricoles tels que les porcheries, sous réserve de respecter la législation en vigueur, les concernant.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- la création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les transformations, les aménagements et les extensions des bâtiments d'exploitation ou d'habitation liés à l'activité agricole en vue d'étendre ou d'introduire une activité nouvelle sous la condition que celle-ci soit compatible avec le milieu, le site ainsi que l'activité agricole dominante tels que gîte rural, ferme équestre...
- les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les dépôts pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture à condition qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et à condition qu'il soient masqués par un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.
- Les équipements liés aux réseaux publics (voirie, eau, assainissement, électricité,...).

- Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la préservation des sites archéologiques.

Article 10 NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits: tous autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol, autres que ceux admis à l'article 10 NC 1 .

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 10NC 3 - Accès et voirie

a.) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privés, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Article 10NC 4 - Desserte par les réseaux

La protection sanitaire des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme NF antipollution.

EAU POTABLE:

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement, par branchement en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pressions de caractéristiques suffisantes;
- Soit à défaut, à titre provisoire; par un captage forage, ou public particulier, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT

1) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau , il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2) Eaux vannes, Eaux usées:

- Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur l'assainissement non collectif, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'obligation de prévoir des dispositifs conçus pour être branchés ultérieurement sur le réseau public est imposée lorsque la réalisation de ce réseau est prévisible.

DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques, de télédiffusion et de réseaux câblés sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 10NC 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

Article 10NC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la N 39; ce retrait est porté à 75 mètres lorsque la construction est destinée à un usage d'habitation;

- avec un retrait d'au moins 10 m. par rapport à l'axe pour les autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Article 10NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres des limites séparatives au moins.

2) Des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limites séparatives sur le fonds voisin, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

Article 10NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Article 10NC 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article 10NC 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement à l'égout de la toiture est de 7,50 mètres . Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous comble.

Article 10NC 11 : Aspect extérieur - clôtures

a) Aspect extérieur

I. Dispositions générales.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

II. Dispositions particulières.

- Aspect général des bâtiments d'exploitation agricole

Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage. On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais.

On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., L'emploi en paravents extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

- Toitures

Il est recommandé les toitures à deux pentes .

Les matériaux recommandés sont les suivants :

- la panne picarde ou la panne flamande rouge orangé ou brunes, l'ardoise,
- les plaques ondulées ou bacs métalliques d'aspect mat, de couleur rouge orangé, brune ou grise anthracite, semblables par leurs aspects, couleurs ou modules aux matériaux cités plus haut.

b) Clôtures

- Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur ; elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul. Toutefois, lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites à une hauteur supérieure à 1,80 mètre.
- Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaings...) ainsi que les éléments de ciment moulé.
- Les clôtures constituées de haies végétales comporteront des essences variées choisies de préférence parmi les essences locales proposées en annexe.

Article 10NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article 10NC 13 - Espaces libres et Plantations, Espaces boisés classés.

I - Espaces boisés classés et Espaces boisés protégés

Sans Objet.

II- Obligation de planter

- Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.
- Les dépôts à l'air libre, visés en 10NC 2, devront être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et arbustes.
- Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.
- Les végétaux constituant les écrans de verdure seront choisis de préférence parmi les essences locales proposées en annexe.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 10NC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 10NC 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet