

CARACTÈRE DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

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

Article NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole en est exemptée : article L.441-2, 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442. 1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, exceptés les bois énumérés à l'article L. 311.2 du Code Forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

. Les utilisations agricoles du sol et sylvicoles

. Les bâtiments ou installations, classés ou non, liés directement ou nécessaires aux exploitations agricoles, de leurs groupements et/ou de leurs coopératives.

. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve des conditions définies au paragraphe 3 ci-après pour les exploitations agricoles.

. L'extension, la transformation des bâtiments existants non agricoles*, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve des conditions définies au paragraphe 3 ci-après.

. Les gîtes ruraux agréés, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges..., par transformation ou aménagement de bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

. Les installations de camping à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante

. Les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, de façon sensible, ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.

. Les carrières.

. La réalisation des aires planes nécessaires à l'activité agricole.

. La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors-oeuvre nette, après destruction par sinistre.

. Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes et dans la limite d'une surface de 40 m².

. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole telle que définie au paragraphe 3. La surface maximum d'un abri est de 40 m². Un seul abri par tènement pourra être autorisé.

. Les installations classées, liées et nécessaires à une carrière autorisée, implantées dans l'emprise autorisée de la carrière.

. La construction des étangs, à condition que les matériaux extraits ne soient pas exportés.

* **Rappel** : Les constructions non agricoles sont des constructions qui n'ont pas été édifiées pour les besoins de l'agriculture.

. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés

et arborés organisant l'unité foncière.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole et sylvicole.

- L'extension ou la transformation des bâtiments existants, non agricoles dont il reste l'essentiel des murs porteurs, est admise dans les conditions suivantes :

. la transformation intérieure sans changement de volume extérieur ;

. l'extension sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante, dans la limite de 300 m² de S.H.O.N. pour les habitations. Les activités existantes peuvent se développer en respectant les conditions ci-avant, dans la limite de 1000 m² de S.H.O.B..

. dans un rayon de 100 m autour des sièges d'exploitation en activité, les constructions et/ou extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre la construction prévue et le bâtiment agricole, un bâtiment occupé par des tiers à l'exploitation.

. les bâtiments d'une surface totale hors oeuvre brute inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités ;

. l'implantation des bâtiments d'élevage doit respecter le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées.

- Les changements de destination des bâtiments agricoles dans la mesure où ils sont repérés sur le plan de zonage.

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole

- **Lien avec l'exploitation agricole** : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- **Définition de l'exploitation agricole** : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs). Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

- **Définition de l'exploitant agricole** : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC 1, y compris les aires de stationnement et les ateliers d'entretien et de réparation de matériel agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les portails conduisant aux constructions doivent être implantés à 4 mètres minimum de l'alignement pour les habitations et les bâtiments agricoles.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement et à l'arrêté du 6 mai 1996. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En cas de préconisation de filtre à sable, une étude de la topographie des lieux est nécessaire.

Article NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 mètres de l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 15 mètres minimum.

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum est celui dénoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne doit pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Les nouveaux accès privés sont soumis à autorisation du Conseil Général.

Le long de la R.N. 7, en dehors des espaces urbanisés, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique (recul de 75 mètres minimum pour les habitations et de 35 mètres minimum pour les bâtiments agricoles).

Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4.50 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être :

- soit accolées
- soit distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

L'implantation est libre pour les édicules.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article NC 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations, et 15 mètres pour les autres bâtiments.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

Article NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales.

Ouvertures :

- Les ouvertures en façade devront être plus hautes que larges, de proportion sensiblement équivalente à celles des ouvertures existantes.
- Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.
- Dans le cadre de la création d'ouvertures nouvelles, le rythme et la symétrie traditionnelle des percements doivent être préservés. Pour les façades ne disposant pas d'ouvertures, une symétrie des ouvertures doit être recréée.
- Les encadrements de fenêtres ainsi que les arcs de décharges en pierres de pays jaune ou en briques, s'ils existent, devront être conservés.

- **Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

- **Adaptation au terrain**

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des

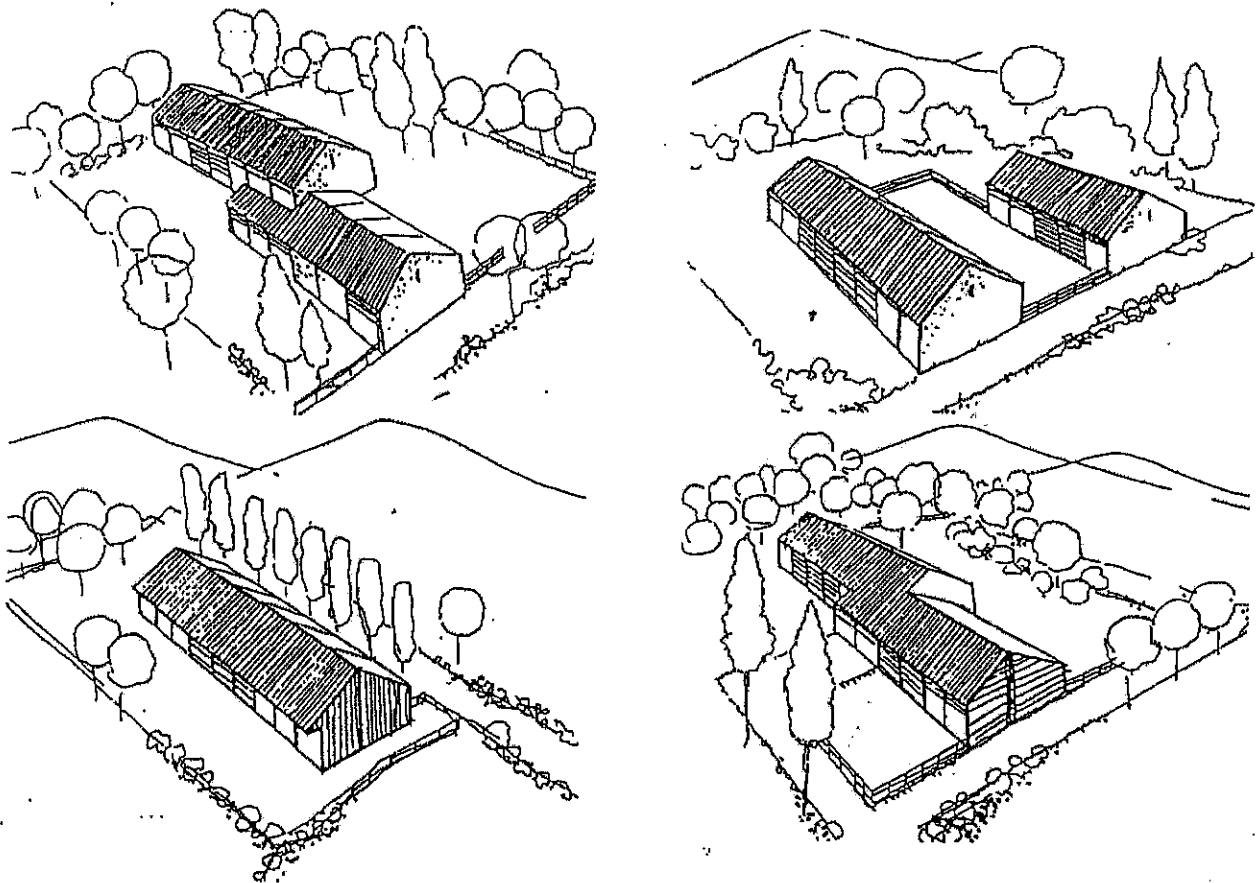
terrains.

- **Volumes**

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte et mate.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées. Les plans carrés seront évités au profit de formes rectangulaires. Les faitages seront dans le sens de la longueur.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.



- *Façades*

Les matériaux et les utilisations seront :

	MATÉRIAUX	COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS	→ Pisé	Ocre rosé	Sur soubassement pierre et ne pas enduire ou bien avec un enduit à base de chaux
	→ Pierre	Rose, jaune, marron, gris en fonction des terroirs	Entretien des joints.
	→ Enduit à la chaux ou « batardé »	Sable de pays (tons ocres)	Compositions diverses selon les supports.
	Bardage bois	Teintes châtaigniers, chênes	Utiliser des bois de pays traités avant la pose. Ne pas teindre à l'huile de vidange.
NOUVEAUX	Bardage métallique	Vert, marron, sable de pays.	Ne pas utiliser les couleurs trop criardes. Les teintes neutres sont plus facilement

			assimilables dans le paysage.
--	--	--	-------------------------------

- *Toitures*

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 15 % minimum et celle des annexes de 12 % minimum, et de 15 % pour couvrir les aires d'exercice.

- *Couvertures*

Les matériaux et les utilisations seront :

MATÉRIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS	Tuile	Rouge terre cuite	Ne pas fixer les faitages au mortier de ciment
	Fibres ciment	Couleur rouge terre cuite	Doivent obligatoirement être colorées par projection de sels métalliques ou peinture spécialisée ou préteintées.
NOUVEAUX	Bacs métalliques nervurés	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels : couleur rouge terre cuite.	A éviter pour les bâtiments d'élevage à cause de la condensation due au souffle des animaux.

- *Menuiseries extérieures*

Les matériaux et les utilisations seront :

MATÉRIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS pour fenêtres portes et portails	→ Bois	Teinte châtaignier par exemple, ou peinture	Utiliser des bois traités avant la pose. Matériau sain, souple, facile à mettre en oeuvre.
	→ Métal	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels	Peu résistant à la déformation donc à utiliser en hauteur seulement
NOUVEAUX	PVC	Harmonie avec les teintes de façades.	Entretien facile : matériau recommandé pour les locaux de fabrication agro-alimentaires : laiterie, fromagerie et autres pour raisons sanitaires

- *Ouvertures*

La brique « rouge-orangée » peut être très présente notamment sur les encadrements d'ouvertures.

Article NC 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

Article NC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

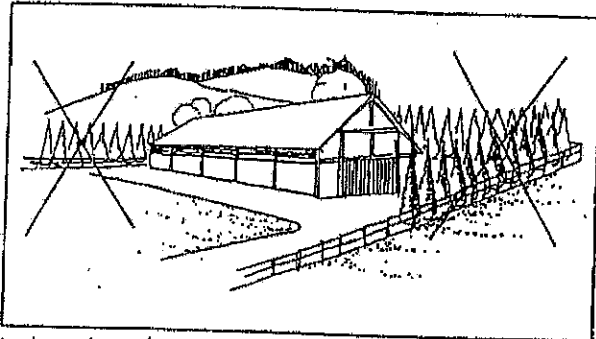
Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

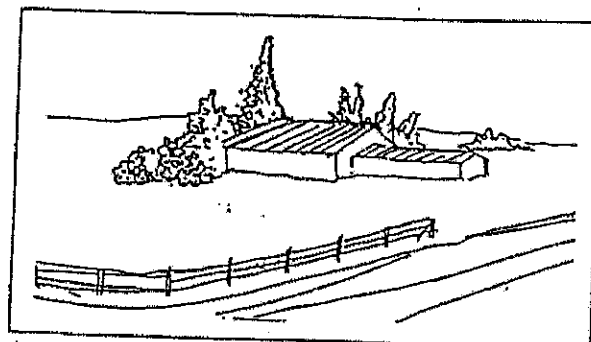
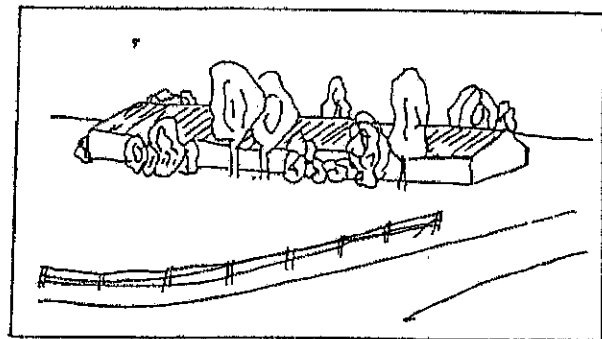
Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne,...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier,...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Sans objet.