

CHAPITRE V - ZONE NC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agricole. Elle comprend un secteur NCar où l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières est admise.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule : En bordure de la Valliguières, au-delà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques, et sur une profondeur de 60 m, tout projet de construction devra être accompagné d'une étude hydraulique de risque basée sur des levés topographiques fournis par le demandeur.

Sont admises dans l'ensemble de la zone sauf en NCar,

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages). Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 80 mètres autour du siège de l'exploitation existant à la date de publication du P.O.S.

Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation.

Les distances visées ci-dessus pourront être doublées sur demande justifiée en raison du relief, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

- Les serres de production.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant une Surface Hors Œuvre Nette au moins égale à 80 m² à cette même date. Dans ce cadre les annexes séparées peuvent être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
- L'extension des activités existantes
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- La transformation des constructions repérées sur les documents graphiques en construction à usage d'habitation ou d'activités de service telles que bureaux à caractère administratif, ou locaux à usage d'activités d'accueil, de réception, de séminaire (à l'exclusion des activités de restauration ou d'hôtellerie).

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts liés au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitation sur le domaine S.N.C.F.

En **secteur NCar** sont admises les ouvertures et exploitations de carrières ou gravières.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus, et en particulier :

- La transformation en construction à usage d'habitation d'abri de jardin ou d'autres bâtiments.
- Le stationnement des caravanes (hors terrain aménagé).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisations d'occupations ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur destination, leur importance, elles sont de nature à porter atteinte de manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant et située en deçà de ces limites.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 3 mètres.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiment ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 avoisinant, aux sites, au paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la présente révision, la Surface Hors Œuvre Nette de l'ensemble des bâtiments pourra atteindre 250 m².

Les surfaces de planchers ne sont pas limitées pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ainsi que pour les extensions d'activités existantes et les constructions liées au fonctionnement de l'autoroute ou de la voie ferrée.

Dans ces hypothèses, le pétitionnaire devra, toutefois, justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité.

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la Surface Hors Œuvre Brute sinistrée.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.