

CERELLESCHAPITRE 4DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NCCARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone non équipée dans laquelle des protections diverses s'imposent afin de garantir des richesses économiques ou naturelles exploitées ou destinées à l'être.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation, qu'elles soient ou non liées à l'activité agricole.
- Les installations classées nouvelles et les extensions notables d'installations classées existantes à l'exception de celles prévues à l'article NC2.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri et constituées :
  - . soit par d'anciens véhicules désaffectés ou par des caravanes ;
  - . soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteint 1,50 m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les exhaussements de sol (y compris par apport de terre végétale ou de matériaux de remblai) s'ils sont susceptibles de modifier le régime de ruissellement des eaux pluviales, de porter atteinte au paysage ou à l'environnement, ou s'ils présentent des risques d'éboulement ou d'affaissement.

**ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

- La restauration de constructions existantes ou leur extension limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale.
- S'il ne s'avère pas possible d'intégrer des annexes dans le volume de la construction principale, les annexes peuvent être implantées isolément. Dans ce cas, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.
- Les constructions liées à une exploitation agricole, forestière ou à une industrie extractive, à l'exception de toute construction à usage d'habitation.
  - Les constructions liées à un équipement de loisirs ou de tourisme pourront être autorisées à condition que leur présence ne porte pas atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité du site.
  - L'ouverture de carrières à condition de respecter les mesures spéciales fixées par l'autorisation préfectorale prévue par le Code Minier. Ces mesures peuvent viser les conditions d'exploitation et de remise en état du sol permettant de rendre aux terrains une destination finale compatible avec la vocation agricole de la zone considérée.
  - L'aménagement ou l'extension de tout établissement existant à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances.
  - Les dépôts d'hydrocarbures et les installations liées à l'activité de la route ou à une activité admise dans la zone considérée.

- Des activités artisanales à condition que leur présence ne porte pas atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité du site et que le niveau d'équipement du secteur soit de nature à satisfaire l'activité. Un effort particulier pour l'intégration des bâtiments sera exigé lors de toute demande.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition de ne pas apporter par leur présence une gêne à l'environnement.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature (à l'exception des dépôts de déchets toxiques ou radio-actifs, ou d'huiles de vidange, qui sont interdits dans tous les cas), ne pourront être autorisés que dans la mesure où ils seront masqués par des plantations ou des mouvements de terre et aménagés conformément aux textes en vigueur.

La surface de ces dépôts ne pourra en aucun cas dépasser 100 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction, après sinistre, à condition qu'elle s'effectue :

- . soit à l'identique du bâtiment qui a été sinistré ;
- . soit en respectant les articles NC3 à NC13 qui suivent.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise du passage ou de la voie doit être d'au moins 4 mètres.

##### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,50 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m.

## ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### 2.1 - Eaux usées

Si un réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

- si la nature du sol permet l'épandage souterrain, les effluents après passage dans les dispositifs réglementaires seront évacués :

- . soit au réseau pluvial après filtrage sur filtre à sable ;
- . soit pour diffusion dans un terre filtrant.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses propres frais, sur le réseau dès qu'il sera construit.

- si la nature du sol ne permet pas l'épandage souterrain :

- . le rejet superficiel de tout ou partie des eaux usées peut être autorisé après traitement dans les dispositifs réglementaires appropriés. Exemples :

a) Les eaux vannes sont recueillies en fosse étanche ; les eaux ménagères préalablement décantées et dégraissées, sont rejetées, éventuellement après un passage sur un lit filtrant, au réseau sommaire de surface, après accord des services compétents et du Maire ;

b) Les eaux vannes sont recueillies en fosse septique ; les effluents épurés ainsi que les eaux ménagères préalablement décantées et dégraissées sont évacuées sur un lit filtrant.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses propres frais, sur le réseau dès qu'il sera construit.

#### 2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal. A défaut de réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune.

### 3 - RESEAUX DIVERS

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements et les lignes privés sont obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit répondre aux conditions de surface suivantes:

**1 - en présence d'un réseau collectif d'assainissement**, la surface minimale est de 1000 m<sup>2</sup>.

**2 - en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement**, la surface minimale est de 2000 m<sup>2</sup>, avec un système d'assainissement autonome adapté au terrain.

Lors d'un détachement de parcelles, toute partie bâtie devra avoir une superficie au moins égale au minimum fixé par le présent article.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer, lorsque l'une au moins des parcelles voisines comporte une construction à l'alignement.

Dans le cas contraire, elles devront, soit être implantées à l'alignement, soit respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres mesurée à partir de l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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.

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.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées en limite parcellaire lorsque plusieurs voisins s'entendent notamment :

- soit pour réaliser simultanément un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës ;
- soit pour prolonger ou s'adosser à un bâtiment déjà existant.

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

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

### ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

### ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction nouvelle à usage d'habitation, mesurée au sol naturel initial, ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture (une tolérance de 0,50 m est admise).

### ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### 1 - GENERALITES

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous, devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux et des teintes, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée sous réserve d'une justification architecturale.
- La façade avant d'une part, la façade arrière et les pignons d'autre part, devront être traités avec le même soin.
- Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité, existants, doivent être conservés et restaurés.

#### 2 - ADAPTATION AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- L'adaptation au sol se fera en déblais.
- Les remblais sont interdits.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée à 0,80 m de tout point du sol naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

#### 3 - FAÇADES

##### . Les matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

### . Teinte

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

### . Règles particulières

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés,...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont notamment interdits :

- . toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- . les appareillages de type opus incertum ;
- . les parements en pierre à taille éclatée.

## 4 - TOITURES

. Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

. Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. La pente de celles-ci devra être comprise entre 40 et 45°, sauf en cas de restauration avec conservation de la pente existante, ou en cas d'extension adoptant la même pente que le bâtiment existant.

. Des pentes différentes de celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

. Par ailleurs, ne sont autorisés que les matériaux suivants :

- . ardoises naturelles et artificielles ;
- . tuiles plates de pays 70-75/m<sup>2</sup> de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

## 5 - PERCEMENTS

Les percements et les couleurs des menuiseries et volets, tant en façade qu'en toiture, devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Cas particulier des châssis de toiture :

- la surface de chaque châssis ne doit pas excéder 1,50 m<sup>2</sup>,
- les châssis ne doivent pas être accolés ;
- la surface totale des châssis sur un pan de toiture ne doit pas excéder 5 % de la surface du pan de toiture considéré.

## **6 - LUCARNES**

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » ;

D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme rectangle plus haute que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60 cm de côté.

## **7 - VERANDAS**

Pour les vérandas, les règles concernant les pentes de toiture (40-45°) ne s'appliquent pas. De plus, est autorisé l'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture.

Toutefois, lorsque la véranda est située sur la façade de l'habitation la plus exposée sur la voirie, le matériau de toiture employé doit obligatoirement être le même que celui employé pour l'habitation.

## **8 - CLÔTURES**

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

### **Prescriptions**

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m y compris le mur-bahut, si elle en comporte un.

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

A cet effet, tant sur la voie publique qu'en limite séparative, elle doit être constituée par des murs ou des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie.

Les murs de clôtures visibles de la rue, réalisés en matériaux artificiels (par exemple les parpaings), devront être enduits sur leur face donnant sur la rue.

Les porches d'entrée sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent d'un point de vue architectural avec l'habitation qu'ils desservent.

### **Interdictions**

Les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques, exception faite des éléments du genre lice ou « barrières de paddock ».

**ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, intégrées à la construction, ou sur un autre terrain, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

A titre indicatif, les normes habituellement admises pouvant servir de base à cette appréciation, figurent en annexe du règlement.

**ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction d'habitations, il pourra être exigé du constructeur la réalisation, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces habitations et correspondant à l'importance de l'opération.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (annexe III).

**SECTION III****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.