

### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone NC correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation. Afin de protéger à la fois la pérennité de cette richesse économique et sa grande valeur paysagère, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique indispensable aux exploitations.

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L 441-2 du Code de l'Urbanisme*).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

##### **ARTICLE NC1**

##### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

---

- L'aménagement, l'extension mesurée, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou à l'entretien des berges des cours d'eau.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Aux abords immédiats des fermes en exploitation agricole :
  - . les constructions ou installations liées à l'exploitation agricole,
  - . les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole,
- Les bâtiments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole et les installations, classées ou non, liées à l'activité agricole, qui ne peuvent trouver place aux abords immédiats des fermes en exploitation, et à condition qu'ils ne portent pas préjudice au paysage bâti et naturel,
- En cas de cessation d'exploitation agricole, une nouvelle affectation des bâtiments sera possible à condition que celle-ci n'ait pas pour effet de dénaturer le patrimoine bâti et naturel mais au contraire de le mettre en valeur et à condition que cette nouvelle affectation reste compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés, à la régulation des eaux de ruissellement ou aux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- Les affouillements, exhaussements du sol, voie de désenclavement, de rétablissement, bassin et tout élément s'ils sont liés à la mise aux normes du doublement de la R.N. 2, à l'aménagement de la R.D. 1 ou pour raisons archéologiques.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.

- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422-2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure ou égale à 63 Kv mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

## **ARTICLE NC2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NC1 ci-dessus sont interdites.

Toutes occupations autres que celles nécessaires à l'activité du captage d'eau dans les périmètres de protection reportés au plan.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

---

Tout accès direct sur la déviation de SOISSONS, sur celle de Vignolles (*R.D. 1*) et sur la future R.N. 2 après sa mise à 2x2 voies est strictement interdit.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le permis de construire sera refusé si les accès peuvent présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le permis de construire sera refusé pour toute construction dont le terrain d'assiette n'est pas desservi directement par une voie publique ou privée qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, présente des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

### **ARTICLE NC4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (*articles 640 et 641 du Code Civil*). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **ARTICLE NC5**

### **SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE NC6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 12 mètres par rapport à l'axe des voies
- 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette distance est portée à 35 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants, leur extension éventuelle ne devant pas toutefois aggraver la situation initiale, en réduisant la marge actuelle, si elle est inférieure à celle imposée,
- aux équipements d'infrastructure tels que transformateur, station de pompage, ...

## **ARTICLE NC7**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A défaut de jouxter la limite séparative, toute construction, sauf aménagement de bâtiment existant, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE NC8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre d'au moins 4 mètres.

**ARTICLE NC9**  
**EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE NC10**  
**HAUTEUR**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions neuves à usage d'habitation soit un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (*R+1 + comble*),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel pour les autres constructions autorisées.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

En tout état de cause, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8 mètres dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan des servitudes.

**ARTICLE NC11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**VOLUMES, FACADES, COLORATION**

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes, des rythmes de percements, et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Toutes les façades ou pignons d'une construction doivent être traités avec le même soin, dans le respect de l'unité du volume.

**TOITURES**

Les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les pentes et orientations de toitures, s'harmoniseront avec celles du bâti existant proche.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

Pour les habitations autorisées, les pentes des versants doivent être comprises entre 40° et 50°.

#### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire pour les bâtiments à usage d'habitation :

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc,
- les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage tels que : fibrociment, PVC, tôle galvanisée teinte naturelle, plaques de béton ...
- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : carreaux de plâtre, brique creuse...
- les sous-sols dépassant le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres ou présentant une discontinuité d'aspect avec les murs qui les surplombent.
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

#### **CLOTURES**

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

#### **ARTICLE NC12** **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

#### **ARTICLE NC13** **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Sans objet.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC14** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.

#### **ARTICLE NC15** **DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.