

CHAPITRE VIII

ZONE NC

REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE NC

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal principalement affectées aux exploitations agricoles et aux installations liées à l'agriculture.

Elle comprend les secteurs NCa, b, c, d et e qui n'ont pas de rapports directs avec l'agriculture mais dont l'implantation préexiste et est incompatible avec le caractère de zones urbaines.

En cas de découverte archéologique, il est rappelé qu'elle doit être déclarée à la Direction des Antiquités Historiques.

Dans le secteur NCe, en préalable à toute construction ou tout aménagement, le déplacement des champs captants devra être réalisé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 – Les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation ainsi que le découpage foncier en vue de la réalisation de jardins familiaux.

2 – Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article NC 2.

3 – Les établissements industriels commerciaux à usage de bureaux, de services et autres usages professionnels, sauf ceux autorisés à l'article NC 2.

4 – Les établissements comportant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux comportant des activités classées correspondant aux activités de la zone.

5 – Les campings, caravanings, villages de vacances, hôtels, motels et toutes installations à caractère touristique et de loisirs, y compris le gardiennage de caravanes et de bateaux et les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de loisirs et l'habitat mobile isolé temporaire ou définitif, les gîtes ruraux, le camping à la ferme (sauf en secteur NCc), les aires naturelles de camping.

6 – Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article NC 2.

7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières, sablières.

8 – Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

9 – La coupe et l'abattage d'arbres repérés aux plans et classés au sens de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme comme espace boisé classé à conserver ou à créer.

10 – Toute construction dans le secteur NCa non liée à la création et au fonctionnement de la station d'épuration ou à la création d'une station de traitement des ordures ménagères.

11 – Toute construction nouvelle dans le secteur NCd.

12 – Dans le secteur NCe sont interdits :

- Tout mode d'occupation du sol ainsi que toute occupation des sols.

ARTICLE NC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1 – **LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION SOUS RESERVE**
qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole ;

- a) que la qualité d'exploitant soit justifiée, et sous la réserve supplémentaire du respect de la « superficie minimale d'installation » telle qu'elle est définie dans l'arrêté ministériel en vigueur ;
- b) que l'exploitant apporte la preuve de la nécessité de se loger sur les lieux de l'exploitation pour les besoins de celle-ci ;
- c) qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation ;
- d) que le siège de l'exploitation soit situé sur la Commune ;
- e) qu'il n'existe pas de construction similaire autorisée antérieurement sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.
 - Les bâtiments autres que les habitations, sous les mêmes réserves que ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées ou non nécessaires à l'exploitation ;
 - Les abris de jardin sous réserve qu'ils soient destinés au rangement des outils agricoles et qu'ils n'excèdent pas 10 m² de SHOB et 3 mètres de hauteur hors-tout.
 - Les travaux d'agrandissement (extension et/ou transformation) et ceux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes dans la mesure où les projets présentent une certaine qualité (aspect architectural et système de construction) et sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
 - Les installations liées aux services publics.
 - Les agrandissements mesurés, la réfection de bâtiments existants à condition qu'il ne résulte pas la création de nouveau logement.
 - Les installations, travaux, monuments ou constructions à condition qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.
 - Les activités nécessitant ou non des bâtiments, ou non liées à l'exploitation agricole et dont l'implantation dans une autre zone ne correspondrait pas à la destination de ladite zone (telles que centre équestre, poney-club, démonstration de techniques d'irrigation, etc ...) sous réserve que les sols puissent être récupérés à des fins agricoles si l'activité créée venait à disparaître ou sous réserve qu'une éventuelle activité de remplacement réponde aux mêmes conditions d'implantation.

2 – DANS LE SECTEUR NCa

Les constructions, les agrandissements, les améliorations diverses sous réserve qu'ils soient liés à des équipements ou installations publics.

SECTEUR NCb

L'amélioration et l'agrandissement des constructions ou installations liées aux activités de loisirs et de sports existantes ou à créer (tir, karting, complexe sportif).

SECTEUR NCc

- les activités qualifiées de para-agricoles susvisées à condition que ces occupations ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.
- les aménagements liés au camping à la ferme à condition qu'ils soient aussi attenants aux bâtiments existants.
- les campings sous réserve qu'ils n'excèdent pas 20 campeurs et qu'ils soient reliés à la ferme seulement en secteur NCc, (camping à la ferme), et à la condition supplémentaire que les bâtiments nécessaires à cette création soient attenants aux bâtiments existants.

- la transformation de constructions existantes pour y aménager des gîtes ruraux.

SECTEUR NCd

Toute construction ou installation nouvelle est interdite, sauf l'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants sans qu'il ne puisse y avoir changement de la destination initiale ou création d'un logement nouveau.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

En zone inondable B, toute demande de permis de construire en vue de la réalisation de constructions de bâtiments ou de clôtures, doit être soumise aux prescriptions du Service de Défense contre les Eaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

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

- soit par branchement sur le réseau collectif de distribution,
- soit par captage, forage ou puits particulier, exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et du Règlement sanitaire départemental.

2 – ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et du Règlement sanitaire départemental.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions à usage d'habitation, tout terrain doit présenter une superficie permettant de respecter les règles d'hygiène prescrites par le Règlement sanitaire départemental et présenter au moins une superficie minimale d'installation telle que définie à l'article NC 2.

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

- 60 m par rapport à l'axe de la RD 81

- 35 m par rapport à l'axe de la liaison future entre la RD 81 et la RN 114
- 35 m par rapport à l'axe des RD 22 et RD 40

L'implantation des serres et tunnels plastiques dans ces zones de retrait pourra être autorisée après consultation et avis des services gestionnaires de ces voies.

Les clôtures édifiées le long des voies existantes à créer ou à améliorer, doivent être établies à une distance qui sera fixée par les services compétents.

A l'intérieur des retraits ci-dessus, les travaux visant à améliorer le confort, la solidité ou l'aspect ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants sont admis.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié (1/2) de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq \frac{1}{2} H$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 m.

Une construction peut être implantée sur les limites séparatives sous les réserves suivantes (non cumulatives) :

- il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur le terrain directement mitoyen.

Le long des agouilles (Aspres, Capdal, Roubine, Arexy, d'En Ferrand, Canal d'Elne), les implantations sont fixées après avis des services compétents, à 4 m du bas des berges existantes, modifiées ou à créer. Le long de l'emplacement réservé n° 7 longeant l'agouille d'en Ferrand, les bâtiments doivent être implantés à 4 mètres du pied de talus (1).

Le long de l'agouille de la Mar, les bâtiments seront implantés suivant avis des services compétents.

(1) NOTA : se reporter utilement à l'étude d'assainissement pluvial.

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

NEANT

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser :

- 8.00 m pour les habitations et bâtiments autorisés
- 3.00 m pour les abris de jardins.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

2 – SOLUTIONS DE BASES

a) Matériaux apparents en façades

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie.

b) Menuiserie

Forme : verticale

Nature : bois peint

Couleurs : en harmonie avec les façades

c) Toitures

Forme : pente comprise entre 25 et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments autres que les habitations.

Les toitures terrasses totales ou partielles sont admises sous réserve de s'intégrer à l'environnement immédiat.

d) Clôtures

Mur bahut de 0.20 m de hauteur surmonté d'un grillage.

Nature – Couleur : en harmonie avec les façades

En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture ...

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et de capacité suffisante.

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sont protégés au sens de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces figurés au plan comme « Espaces boisés classés à conserver ».

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Il n'est pas prévu de C.O.S. pour les constructions et installations liées aux exploitations agricoles ainsi que pour les équipements publics et parapublics autorisés.

2 – Le C.O.S. applicable aux constructions visées à l'article NC 2 est de 0.10 avec une SHOB maximale de 500 m².

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT