

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Elle comprend les secteurs NCb, NCc, NCd qui sont des secteurs inondables.

Le secteur NCe situé à proximité du cimetière, où les captages dans les nappes phréatiques sont interdits ainsi que partiellement les constructions à usage d'habitation.

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

Article NC 1 - Occupations et utilisations des sols admises

Peuvent être autorisés :

1. L'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, lorsque cela n'entraîne pas la création de logement et si elle est compatible avec le caractère de la zone.
2. La restauration en vue de l'habitat, de bâtiments anciens vétustes et inhabités, dans les volumes existants.
3. L'extension mesurée des constructions nécessaires à des activités existantes.
4. Les établissements industriels classés ou non, liés et nécessaires à l'exploitation viti-vinicole.
5. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des exploitants agricoles (ou au logement du personnel) dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.
6. Les constructions et les installations, autres qu'à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect de la législation sur les installations classées.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction et installation sauf celles visées à l'article NC 1.
2. Les lotissements et opérations d'ensembles.
3. La construction d'abri de week-end et de cabanon.
4. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
6. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
7. Les constructions à usage d'habitation dans un rayon de 35 mètres autour du cimetière.
8. Dans les secteurs NCb, NCc, NCd : les planchers habitables situés en dessous de la côte : a) NCb 29,30 NGF ; b) NCc 28,10 NGF ; c) NCd 27,70 NGF
9. Tous remblaiements par apport extérieur de terre dans les secteurs NCc et NCd.

Article NC - 3 - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..
3. Le long des chemins départementaux, les accès seront limités à un seul par propriété. Ils seront interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et les conditions souhaitables de visibilité, tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article NC - 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement abritant des activités, doit être alimenté en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement abritant des activités, doit être alimenté en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations et l'installation doit répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental, avec déclaration adressée à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales. Cette disposition ne s'applique pas au secteur NCE où les captages, forages ou puits sont interdits.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 03 mars 1982, modifié par celui du 14 septembre 1983, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou les égout pluviaux est interdite.

Article NC - 5 - Surface et forme des terrains

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

Article NC - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1 - chemins départementaux

- le long du CD 17 : construction à usage d'habitation, 35 m de l'axe autres constructions, 25 m de l'axe
- le long des CD 68, 92, 192 et le long de la voie communale dite ancienne route de Marseille (route impériale) les constructions doivent être édifiées à au moins 25 m de l'axe ;

Des adaptations mineures à ces dispositions pourront être acceptées, si le pétitionnaire apporte la preuve d'une impossibilité de respecter la règle sans toutefois que les marges de recul puissent être inférieure à :

- 25 m de l'axe sur le CD 17
- 10 m de l'axe sur les autres CD

2 - autres voies

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'axe sauf pour le chemin de la Calade (CV n° 4) où elles devront être implantées à au moins 10 m de l'axe.

3 - des adaptations aux dispositions des § 1 et 2 ci-dessus étant admises pour les aménagements et les extensions des constructions existantes.

Les marges de recul ne s'appliquent qu'aux constructions neuves, mais pas aux travaux confortatifs, ni aux adaptations mineures de volume.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - les constructions doivent en être éloignées d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2 - les constructions doivent être édifiées à au moins 6 m de l'axe des cours d'eau et canaux et 50 m des berges du bras des Armeniers, des adaptations étant admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Article NC - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NC - 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NC - 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faitage; des adaptations sont possibles lorsqu'il s'agit d'aménagements de bâtiments existants.
2. La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 11,00 mètres au faitage. Des adaptations sont possibles en fonction de certains impératifs techniques.
3.
 - a) dans le secteur NCb, la hauteur est prise à compter de la cote 29,30 NGF.
 - b) dans le secteur NCc, la hauteur est prise à compter de la cote 28,10 NGF.
 - c) dans le secteur NCd, la hauteur est prise à compter de la cote 27,70 NGF.

Article NC - 11 - Aspect des constructions

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc.. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piedroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites. Elles seront de préférence intégrées ou reliées à la construction principale.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays sans jamais être blanches.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Le faitage principal des bâtiments isolés sera dans le sens de leur plus grande dimension. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois seront de préférence réalisés à lames verticales sans écharpe. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portés de garage seront pleines (sans oculus).

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux d'évacuation, à l'exception de ceux des eaux pluviales devront être intégrés dans la maçonnerie.

Les constructions annexes seront intégrées ou reliées à la construction principale.

3. Clotures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillage sur supports métalliques doublés d'une haie vive ne dépassant pas 1,50 m de hauteur. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

4. Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et sauf exception sur supports communs.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie traditionnelle. Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les barreaudages en tubes horizontaux étant interdits.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées soit masquées par des haies vives.

Article NC - 12 - Stationnement des véhicules

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

Article NC - 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurés au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article NC - 14 - Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher hors oeuvre des logements non liés à l'exploitation agricole est limitée à 250 m².

Article NC - 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant