



Commune de VERS Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

• SECTION 0 – CARACTERE DE LA ZONE NC

Cette zone est réservée à l'activité agricole.

Dans cette zone, l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole. Elle est a priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole, et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Les caractères de « justifié et indispensable » seront appréciés par rapport aux critères suivants :

1- Pour toute construction

- la nature de l'activité agricole du demandeur
- la qualité de l'exploitant telle qu'elle est définie ci-dessous :
- avoir une activité agricole à titre principal en tant qu'exploitant (chef d'exploitation), être inscrit et cotiser à l'AMEXA, bénéficier des prestations de l'AMEXA et n'être ni titulaire d'un avantage vieillesse, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole.
- ou remplir les conditions pour l'obtention de la DJA.

NB : activité à titre principal : chef d'exploitation retirant au moins la moitié de son revenu de l'activité agricole et y consacrant la moitié de son temps.

- #### 2- Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels : la situation de l'exploitant quant au logement dont il est en mesure de disposer (un seul logement par exploitant) et la nécessité de résider à proximité des bâtiments d'exploitation.

• SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- Constructions à usage agricole :
 - Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole.

- Les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol » sous réserve d'être implantés à plus de 150 m des zones urbaines.

- Constructions à usage d'habitation

- Les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistants.

- Autres constructions

- Le camping à la Ferme
- Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants
- Les petits espaces de jeux et de loisirs implantés dans le prolongement d'une activité d'hébergement touristique (gîtes ruraux)
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une intégration dans le site.
- Extension de bâtiments existants : si le bâtiment ne figure pas sur la liste des occupations du sol admises au présent article, son extension est admise dans la limite de 20 % de la SHON existante, dans la mesure où sa destination est conservée et sous réserve de répondre aux dispositions mentionnées au chapitre des dispositions générales.
- Les annexes fonctionnelles non accolées mais indispensables à l'habitation sont autorisées sous réserve d'être édifiées à moins de 12 m de l'habitation sur la parcelle bâtie.

- Autres ouvrages

- Les clôtures
- Les coupes et abattages d'arbres
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisées classées)
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442 2 sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité agricole.

Reconstruction des bâtiments sinistrés :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

Réaffectation de bâtiments agricoles :

- Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités nécessitant l'hébergement d'animaux (chenils, centres équestres, manèges, etc...), dans la mesure où :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles ou conformes au règlement sanitaire départemental
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer.
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques
 - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 m (selon l'importance et la pérennité de l'exploitation) des habitations existantes.
 - La réaffectation de bâtiments agricoles dont le caractère architectural nécessite la conservation et le maintien par un usage d'habitation ou d'artisanat, ne nuisant pas au caractère de la zone et préservant le caractère

architectural du bâtiment et de ses abords, est autorisée, étant entendu que cet usage répondra aux dispositions d'assainissements, de voirie, et de stationnements communes à la zone UC.

SHON autorisée : afin de conserver la typologie architecturale et le caractère agreste actuel, un maximum de 2 logements par corps de bâtiment avec 280 m² maxi de SHON total.

ARTICLE NC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article NC1 sont interdites.

● SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 – ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié pour une servitude de passage.

Le terrain doit être desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Toute opération génératrice d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

- RÉSEAUX CABLÉS

Sans objet.

ARTICLE NC5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- GÉNÉRALITÉS

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

- IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'emprise des voies publiques en zones d'agglomération au sens du code de la route (panneaux routiers) et 15 m hors agglomération. Pour le CD 992 ce recul sera porté à 25 m de l'axe du CD 992.

Sauf le long des CD 23 et 992, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocom PTT....) pourra se faire sans condition de recul, sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs électriques, autocommutateurs PTT...) pourra se faire sans condition de recul sous réserve d'une bonne intégration, si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE NC9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles.
Pour les bâtiments d'habitation les règlements applicables sont ceux de la zone UC.

- HAUTEUR RELATIVE

Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE NC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- GÉNÉRALITÉS

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales et paysagères.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Pour les bâtiments agricoles (les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UC) :

- les toitures seront obligatoirement à deux pans, les croupes sont autorisées
- les pentes devront être de 25 % minimum
- les toitures des annexes accolées aux bâtiments agricoles pourront comporter un seul pan.

ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé une place par 50 m² SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation, il est demandé une place par 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE NC13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

● SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Néant. Cependant, pour les constructions à usage d'habitation la Surface Hors Œuvre Nette sera limitée à 250 m².