

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone peu équipée dans laquelle s'est développé un habitat diffus de faible densité.

Les dispositions du règlement permettent les constructions d'habitations individuelles à faible densité.

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

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – RAPPELS

L'édification des clôtures 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 définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 50 mètres des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha, en application du Schéma Directeur Régional.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- ♦ La construction d'une seule habitation et ses annexes par unité foncière.
- ♦ Les constructions à usage d'équipement collectifs

3 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

- ♦ Les constructions à usage d'activités artisanales, si elles sont le complément de l'habitation d'un artisan.
- ♦ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- ♦ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors-œuvre nette effective au moment du sinistre.
- ♦ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – RAPPEL

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NB 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les conditions techniques applicables seront respectées :

1 – ACCES PARTICULIERS

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ♦ avoir au moins 3,50 m de largeur,
- ♦ avoir moins de 50 m de longueur,
- ♦ desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2 – VOIES SECONDAIRES

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ♦ avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE NB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

- a) **EAUX USEES** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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 par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

- b) **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) ; le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 – DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE NB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1 000 m², et une largeur de 20 mètres au droit de la construction à réaliser.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ♦ aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ♦ aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- ♦ à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter, à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ♦ les équipements collectifs,
- ♦ la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- ♦ les aménagements et les extensions des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction 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 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

ARTICLE NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs habitations contiguës ou non est interdite sur une même unité foncière.

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé (acrotère, sablière, égout du toit), et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Le nombre des niveaux, y compris combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 ou R+C).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 – ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes – niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon ; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception ; les toitures doivent comporter deux pentes, comprise entre 35° et 45° ; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle ; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne ») ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ; pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur la tôle prélaquée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural aura été particulièrement étudié ou s'il s'agit d'équipements commerciaux, sportifs ou de loisirs.

Des toitures terrasses ou présentant une architecture particulière, pourront être acceptées pour les bâtiments publics, commerciaux, sportifs et de loisirs ainsi que pour des vérandas en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes ; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur.

Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que large (proportion minimum de 1,5) ; il est possible de créer d'autres ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique. D'autres dispositions pourront être admises pour les sous-sols, bâtiments annexes et velux en accord avec l'environnement.

Les menuiseries extérieures, les garde-corps doivent être conçus en harmonie avec leur environnement.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ou en légère avancée par rapport à celles-ci ; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

3 – VEGETATION

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT

1 – PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- ♦ les équipements collectifs,
- ♦ la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE NB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

