

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone NB est une zone naturelle sans protection particulière, dans laquelle les possibilités de construire des immeubles à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, sont assorties de réserves destinées à en restreindre la densité. C'est une zone où il n'est pas prévu de renforcer les équipements existants.

Cette zone est surtout localisée aux lieudits "Les Larris Saint Jean" et "Le Quartier Saint Antoine".

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 NB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usages d'habitation et de petites activités sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et de la conformité avec les articles NB4 et NB5.

TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 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.

ARTICLE NB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.

- Les établissements industriels soumis à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application.
- Les installations visées à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles risqueraient d'entraîner des nuisances et de dénaturer le paysage.
- Les lotissements d'habitations et industriels et les ensembles immobiliers.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- L'ouverture de carrières.
- Les projets de constructions destinées à l'habitation dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 79bis du règlement sanitaire départemental (*éloignement des porcheries*).
- Les batteries de plus de 4 garages quand ils ne sont pas directement dépendants des contraintes de stationnement de l'immeuble édifié ou à édifier sur la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 **ACCES ET VOIRIE**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est 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 présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 mètres.

ARTICLE NB4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, édifée sur une parcelle de moins de 4.000 m² de surface, doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

Les constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs édifées sur des parcelles de 4.000 m² et plus, peuvent être alimentées en eau par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements sanitaires en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

ARTICLE NB5 **SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Pour qu'un terrain soit constructible, sa surface doit avoir au moins :

- 1.000 m² s'il est desservi par un réseau collectif d'eau potable.
- 2.000 m² si l'alimentation en eau potable nécessaire est assurée par d'autres procédés.

ARTICLE NB6 **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction doit être édiflée avec un recul d'au moins 5 mètres.

ARTICLE NB7 **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- La différence de niveau entre ces deux points, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés, cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres.
- La moitié de la différence de niveau avec au minimum 3 mètres dans les autres cas.

Les constructions n'excédant pas 2,40 mètres à l'égout du toit et 3 mètres maximum à l'adossement peuvent toujours être implantées en limite de propriété sous réserve que le mur le plus haut soit toujours implanté sur ladite limite.

Lorsqu'elles ne joignent pas cette limite, elles doivent en être éloignées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

ARTICLE NB8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE NB9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la surface de la parcelle. Ce coefficient ne s'applique pas pour une reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

ARTICLE NB10
HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE NB11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises ... qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

Les toitures de constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les combles à la Mansart sont autorisés, sous réserve que le brisis soit en retrait du plan de la façade droite.

Les matériaux de couverture doivent être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modeste, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prescrites les cheminées trop grêles, celles dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Les châssis de toit sont autorisés à condition que leur nombre et leur dimensionnement soient proportionnés au versant considéré. Leurs dimensions sont limitées à 0,80 x 1,20 m.

LES MURS

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel. Les joints seront fins et jamais soulignés. Les joints projetés à fort relief, dits rustiques, sont interdits.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les mouchetis grossiers de type rustique sont interdits, seuls sont autorisés les enduits grattés. L'utilisation de la chaux alliées au ciment blanc est recommandée. L'emploi de produits jaunissants est interdit.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

LES OUVERTURES

Il pourra être exigé pour une bonne intégration, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles. Les vitres seront carrés ou rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les portes des garages seront pleines et sans oculus.

b/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (*ou l'opportunité des toitures terrasses*). Les toitures devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis par celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature, formant saillie sur la face externe des parois sont interdits.

Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

CONSTRUCTIONS DIVERSES

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètres, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur égale ou inférieure à 1,20 mètres en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment pleines ou ajourées sont interdites.

ARTICLE NB12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage **d'habitation** :

- 2 places de stationnement par logement, sur la propriété, y compris le garage particulier s'il existe.

Pour les **campings et caravanings** :

- 1 place de stationnement par tente ou par caravane

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics, réservés à l'habitation ou au camping-caravaning, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie excède 1.000 m². en outre, lorsque leur surface excèdera 2.000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin, tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

ARTICLE NB13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties libres devant toute construction et les marges latérales ou de reculement doivent être aménagées en espace vert et convenablement entretenues.

Tout espace vert doit comporter au moins 1 arbre de moyenne tige pour 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable pour toute parcelle conformément au décret 77-739 du 7 juillet 1979 est fixé à 0,25. Toutefois, la surface de plancher hors œuvre nette ne peut dépasser 250 m² par parcelle.

Pour les campings et les caravanings, le nombre d'emplacements de tentes et de caravanes est limité à 100 par hectare.

Le Coefficient d'Occupation du Sol considéré n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics (*équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers*) ni aux équipements publics d'infrastructure. cette disposition doit rester strictement limitée à ces équipements.

ARTICLE NB15
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.