

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle peu équipée, ne présentant plus de caractère agricole, où une urbanisation complémentaire modeste peut être admise, dans la limite de la capacité des équipements existants.

*Elle comprend un secteur : le **secteur NBa**, à caractère résidentiel et de densité moindre.*

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

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les règles de débroussaillage imposées par la loi 92-613 du 6 juillet 1992, en son article 5, s'appliquent sur la commune. De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989, article 10, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées est imposé tous les 500 m en moyenne. Il en sera de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement en raquette.

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone NB proprement dite et dans le secteur NBa :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Les constructions à usage agricole, artisanal ou de services.
3. L'extension, la transformation, la reconstruction des habitations, bâtiments et installations existants et leur utilisation pour des affectations compatibles avec le caractère de la zone.
4. Le camping à la ferme (camp déclaré).

5. Les aires de stationnement de véhicules particuliers.
6. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.O.S.
7. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NB 1.
2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NB 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Tout accès automobile direct est interdit sur la R.D. 932.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Une largeur de plate-forme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de deux logements au plus.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

Une attention particulière doit être portée à ce sujet dans le **secteur NBa**, compte tenu de la nature du sol.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m² et présenter des dimensions suffisantes pour permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre.

2. Dans le secteur NBa, ces dimensions sont portées respectivement à 2000 m² et 25 m de diamètre.

3. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux effectués sur les constructions existantes ni aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.).

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

a) 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 932.

b) Un recul d'implantation de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions est à respecter par rapport à l'axe des voies départementales de 1^{ère} catégorie.

c) Un recul d'implantation de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions est à respecter par rapport à l'axe des voies départementales de 2^{ème} catégorie.

d) Un recul d'implantation de 15 m est à respecter pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies départementales appartenant au Réseau d'Intérêt Local.

e) 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer, portés à 6 mètres dans le **secteur NBa**.

f) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

c) conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code l'Urbanisme, le recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 932 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêts publics.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres (ordre discontinu).

2. Dans le secteur NBa, cette distance est portée à 6 mètres.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour la construction de bâtiments annexes jouxtant une limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite. Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 25 %.

Dans le secteur NBa, cette emprise est ramenée à 15 %.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

Dans le secteur NBa, cette hauteur est ramenée à 5,50 mètres.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Toitures

Les couvertures traditionnelles, et notamment celles des bâtiments à usage d'habitations, doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire, de teintes claires mélangées. Un système mixte utilisant ces tuiles comme matériau de recouvrement est admis.

Ces toitures doivent être en général à deux pentes, n'excédant pas 40 %.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les terrasses accessibles sont admises, lorsqu'elles s'insèrent correctement dans le paysage urbain environnant, pourvu que les garde-corps ne soient pas constitués de matériaux entièrement translucides.

b) Murs

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

c) Clôtures

Seuls sont autorisés en façade :

- Les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut,
- Les haies vives, doublant ou non un treillis métallique.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,30 mètres.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage artisanal :
 - 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :
 - 1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface hors œuvre nette pour les bureaux.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou occupation du sol, privés ou communs doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans le secteur NBa, les déboisements sont limités aux besoins d'implantation des constructions et de leurs annexes. Des plantations complémentaires ou de remplacement peuvent être exigées en fonction de l'état initial du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- **0,20** dans la zone NB proprement dite,
- **0,15** dans le secteur NBa.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre, au maximum à surface hors œuvre nette identique selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme.

