

CHAPITRE IV

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une petite zone qui avait fait l'objet d'un zonage constructible (à vocation de bureau...) dans le premier P.O.S. sous une autre appellation (secteur de zone ND). Les principes retenus dans le présent règlement sont donc les mêmes, à savoir :

- respect du site du coteau, par une bonne intégration,
- faible densité, faible hauteur,
- lotissement interdit.

Elle comprend un secteur NBp archéologique sensible.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - les installations et travaux divers sont soumis à déclaration prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

ARTICLE NB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Ne sont admis, dans la mesure de la capacité des équipements existants, que :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les constructions à usage agricole.
- les annexes des bâtiments existants.

En secteur NBp, toute mesure devra être prise en vue de la protection du patrimoine archéologique éventuel.

ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits, les modes d'occupation ou d'utilisation non prévus à l'article NB 1 et notamment :

- les lotissements de toute nature,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à la construction ou à un équipement d'intérêt public,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

- les dépôts de ferraille, de matériaux solides ou liquides, de déchets ou de vieux véhicules,
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de 3 mois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3m en retrait de la chaussée.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEÂUX

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, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur à la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 1500m².

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5m de l'alignement des voies. Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.O.S. ou dans le cas d'équipements collectifs.

Les constructions seront implantées à 3m au moins des limites séparatives.

Une autre implantation peut être admise dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. ou d'équipements publics.

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

Les constructions seront implantées à 6m au moins des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 3m à l'égout des toitures.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Matériaux des parois extérieures autorisés.

1 - Matériaux porteurs :

- béton - pierre apparente - bois - fer.

2 - Matériaux de revêtement :

- les enduits mortier - lambris de bois et colombage - matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisé sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

B - Aspect des matériaux utilisés

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre; le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle appareillée en lit régulier (le jointement se fera au niveau du parement).

Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au Bondex ou similaire.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair); s'ils sont peints, ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués.

C - Toitures : matériaux - aspect

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les terrasses accessibles sont autorisées, de même que les éléments nécessaire à l'utilisation de l'énergie solaire.

D - Ouvrages divers

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes.
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

E - Les clôtures

Elles seront réalisées de la manière suivante :

- murs maçonnés enduits comme la construction principale de 1,20m minimum de hauteur.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,08.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.