

## TITRE III

### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NB

La zone NB s'étend sur les hameaux de La Fermeté et des Loges qui comprennent des bâtiments agricoles et des maisons individuelles plus récentes.

Le présent règlement s'efforce de limiter la densification de ces secteurs pour ne pas surcharger des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, tout en permettant une relative évolution des tissus bâtis existants.

##### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### Rappels:

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme, dans les territoires visés à l'article L.430.1 dudit Code.

###### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

-Les constructions à usage d'habitation individuelle et d'équipement collectif et leurs annexes.

-Les constructions à usage agricole.

###### Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

-L'aménagement des bâtiments existants, à la date de publication du POS, qui ne sont pas explicitement autorisés dans la zone, ainsi que leur extension modérée.

- Le changement de destination, l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiment existant, pour un usage d'habitation collective, à condition que la construction ne comporte pas plus de 4 logements.

-Les lotissements et ensembles de constructions groupées dans la limite maximum de 4 lots constructibles ou logements.

- Les constructions à usage d'activité, de commerce, de service, d'hôtellerie, et de restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et que leur surface de planches, hors oeuvre nette n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

- Les entrepôts, s'ils sont liés et nécessaires à une activité implantée sur la parcelle et à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ni risque pour le voisinage.

- "Les aires de stationnement ouverts au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, les affouillements et exhaussements du sol", définis définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations du sol admises.

## **ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exclusion des cas visés 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 et en état de viabilité. Cet accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

En cas de création de voie de desserte des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30 m. au dessous du niveau de la voie de desserte.

#### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable:**

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

## Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

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

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 d'une 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.

## ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup> et posséder une largeur de parcelle sur espace de desserte au moins égale à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliqueront pas dans les cas suivants :

- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition à la date de publication du POS ainsi que pour leur reconstruction en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- pour la réalisation d'équipement collectif d'infrastructure ou de superstructure.

Toutefois, dans tous les cas de réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera exigé une superficie de terrain au moins égale à 500 m<sup>2</sup>, avec en outre un minimum de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain par logement.

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

- Les constructions principales devront être implantées en respectant l'une des deux règles définies ci-dessous :

-soit comprendre une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 4 et 12 m mesurée à compter de l'espace de desserte ;

-soit être implantée en continuité d'une construction principale déjà édifiée sur l'un des fonds immédiatement voisins ; dans ce cas et au delà de la bande de 12 m mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte, la construction ne pourra observer un retrait supérieur à celui de la construction édifiée sur le fonds voisin.

- Dans tous les cas, les constructions principales ne pourront être implantées au delà d'une bande de 30 m mesurée à partir de l'alignement de l'espace de desserte.

suivants :

- pour la réalisation d'équipement collectif d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement et l'extension modérée de construction existante qui, à la date d'approbation du POS, ne respecterait pas une ou plusieurs des dispositions prévues, ainsi que pour leur reconstruction à implantation identique, à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, toute construction doit observer un retrait d'au moins 3,50 m par rapport à ladite limite.

Par ailleurs, si la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 m.

Les règles définies au présent article peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à la suite d'un sinistre de construction existante dont l'implantation à la date d'approbation du P.O.S. ne respecterait pas une ou plusieurs des règles prévues, mais à condition que le projet ne conduise pas à réduire la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative de propriété.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou à une cour commune :

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article NB 6.

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

La réalisation de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière est interdite.

#### **ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété, sauf en cas d'équipement public ainsi que dans les cas d'aménagement ou d'extension modérée de construction existante à la date de publication du présent P.O.S. ainsi que pour leur reconstruction à emprise au sol identique à la suite d'un sinistre.

La hauteur du niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au niveau de la voie de desserte.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Le nombre de niveaux habitables ne pourra excéder 3 soit R+1+combles aménagés ou aménageables.

- Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipement public d'infrastructure ou de superstructure,
- pour l'aménagement, l'extension modérée, ou la reconstruction à la suite d'un sinistre de construction existante qui, à la date d'approbation du P.O.S., ne respecterait pas une ou plusieurs des dispositions prévues, mais dans la limite maximum des hauteurs effectives de la construction à la même date de référence.

## **ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm. minimum réalisé par:

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- extension, ou aménagement de bâtiments existants,
- bâtiments à usage d'activité agricole à condition que leur intégration dans le site soit correctement assurée (par des plantations arbustives notamment)
- équipement public d'infrastructure ou de superstructure,

-architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

## Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix:  
-d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit à "pierres vues", éventuellement surmonté d'une grille suivant croquis annexé au présent règlement;  
-d'une haie pouvant être doublée à l'intérieur de la parcelle par un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m. de hauteur.

La hauteur totale de la clôture sera inférieure ou égale à 2,00 m.

## ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions 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 édictées ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, et à condition qu'il ne résulte pas de ces travaux un accroissement de la capacité en logement de la construction.

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

### Constructions à usage d'habitation:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

### Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

### Constructions à usage d'activités:

Il sera créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute.

### Hôtels, restaurants:

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

## ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement , doivent être plantés sur un minimum de 25 % de leur superficie, et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m2 de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.

### **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 est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent pourra être autorisé, lorsque son application à une propriété bâtie existante ne permet pas d'édifier 200 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette à usage d'habitation (surfaces existantes comprises), et jusqu'à hauteur maximum de ce seuil de 200 m2 de S.H.O.N. (surfaces existantes comprises).

Tout dépassement de C.O.S. autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332-1 à 5 du Code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est liée.