

Chapitre III – Règlement de la zone NB

Caractère de la zone

La zone NB correspond à des lotissements sur grandes parcelles implantées en zone naturelle essentiellement boisée. L'implantation de constructions supplémentaires à usage d'habitation et le redécoupage des lots dans cet objectif n'y sont pas envisagées.

Elle est constituée de trois secteurs NBa, NBb et NBc.

Section 1 – 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 prévus aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- 3 – Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur NBa.

Article NB1 – Occupations et utilisations du sol admises

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

- les constructions à usage d'habitation,
- l'extension des bâtiments existants,
- les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone.

Article NB2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en NB1 et notamment :

- 2.1 Les installations classées.
- 2.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 2.3 Les nouveaux lotissements à usage d'habitation.
- 2.4 Les caravanes isolées.
- 2.5 Les terrains de caravanes et de camping.
- 2.6 Les parcs d'attraction.
- 2.7 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.8 Les carrières.

2.9 Dans le secteur NBa, les travaux ayant pour conséquence de détruire ou porter atteinte de façon notable à un élément de paysage sans mesure compensatoire suffisante.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

Article NB3 – Accès et voirie

- 3.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès 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.
- 3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction du trafic sur celle-ci et assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article NB4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d’eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Dans les fossés des routes départementales, l’évacuation des eaux usées même après traitement est interdite. Toutefois, cette disposition peut ne pas s’appliquer dans des cas particuliers sous réserve de l’autorisation du gestionnaire permettant le rejet (réhabilitation d’un dispositif d’assainissement non collectif par exemple.)

4.3 Télécommunications :

Tout raccordement d’une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Electricité :

Tout raccordement électrique devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article NB5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Secteur NBa :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 4 000 m², cette superficie minimale n'étant cependant pas exigée pour les extensions, les annexes, les reconstructions et les ouvrages destinés à un service public.

5.2 Secteur NBb :

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie d'au moins 2 500 m², cette superficie minimale n'étant cependant pas exigée pour les ouvrages destinés à un service public.

5.3 Secteur NBC :

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie d'au moins 15 000 m², cette superficie minimale n'étant pas exigée pour les extensions, les annexes, les reconstructions et pour les ouvrages destinés un service public.

Article NB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 10 m des voies ouvertes à la circulation automobile.

Article NB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à 10 m.

Article NB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Article NB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises ne devra pas dépasser les valeurs suivantes :

9.1 Secteur NBa : 4% de la superficie de la parcelle plus 40 m² d'emprise pour le bâtiment annexe autorisé.

9.2 Secteur NBb : 5% de la superficie de la parcelle.

9.3 Secteur NBc : 4% de la superficie de la parcelle.

Article NB10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain,

jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9.50 m.

- 10.2** De plus, dans le secteur NBa, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser 3.40 m pour la construction principale et 2.80 m pour le bâtiment annexe éventuel.

Article NB11 – Aspect extérieur

- 11.1** D'une façon générale l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.40 m, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrains en pente.

Dépendances

Les bâtiments annexes de toute nature (garage, chaufferie, buanderie, etc...) devront de préférence être incorporés à la construction principale ou accolés à celle-ci. Une seule construction annexe isolée pourra être autorisée ; son emprise au sol ne devra pas dépasser 40 m². Ces constructions sont soumises à l'ensemble des règles du présent article NB11.

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes... ainsi que celle de vérandas, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les annexes isolées autorisées de moins de 2.50 m de hauteur au faitage. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°.

Les toitures, sauf pour les vérandas seront réalisées en petite tuile plate, en terres cuites (au minimum 40 au m²).

Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limitées.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Les souches seront en briques avec un couronnement d'au moins deux rangs de briques.

Façades

L'emploi sans parement ou enduit extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert est interdit.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites.

De plus dans le secteur NBa, les façades seront soit en briques (briques ou briquettes vieilles ou vieilles briques) apparentes avec ou sans colombage, soit enduits à la truelle (à la chaux blanche ou au ciment naturel dans des tons très clairs (blanc – gris – ocre). Les angles pourront être en pierres de réemploi apparentes.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures ne doivent pas être peintes avec des couleurs criardes.

De plus dans le secteur NBa, les fenêtres seront avec des petits carreaux, en chêne naturel ou peintes en blanc, avec possibilité de grandes surfaces vitrées derrière des colombages non remplis. Les volets extérieurs seront en chêne naturel ou peints en blanc ou dans une couleur foncée (vert wagon ou brun de préférence).

Les citernes de gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure.

11.2.2 Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.3 Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

En outre dans le secteur NBa, en bordure de la voie principale et des allées piétonnières, les clôtures devront être constituées :

- de lisses et de poteaux en chêne teinté chêne naturel,
- de piliers d'entrée en chêne ou en briques apparentes,
- de piliers en briques apparentes munis de portes pour masquer les compteurs électriques.

11.3 Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique,
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

Article NB12 – Stationnement

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

Article NB13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Les défrichements ne pourront excéder 25% de la surface de chaque parcelle.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

Article NB15 – Dépassement du COS

Sans objet.