

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- ≡ NBa (prescriptions particulières d'assainissement),
- ≡ NBb (raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- 1.- Les constructions à usage d'habitation.
- 2.- L'extension des bâtiments existants.
- 3.- Les annexes à l'habitation limitées à 40 m².
- 4.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 5.- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- 6.- Les constructions à usage agricole liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- 7.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8 - Les clôtures.

9.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

10.- Les démolitions.

11- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

Dans le secteur NBa, les constructions devront se conformer aux prescriptions d'assainissement indiquées en annexes sanitaires.

Dans le secteur NBb, les constructions devront se raccorder au réseau public d'assainissement.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article NB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article NB 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction et être en harmonie avec l'alignement de la voie.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction ; les déblais ou remblais seront inférieurs à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Les toitures

Les matériaux de couverture seront obligatoirement de couleur terre cuite rouge nuancée pour les bâtiments d'habitation.

Les fenêtres de toits (vélux) sont autorisées.

La pente des toitures

La pente des toitures à usage d'habitation sera obligatoirement supérieure ou égale à 40 % sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture-terrasse sont interdites.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m².

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de la voie publique.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

La couleur des enduits seront de la teinte du pisé allant du gris beige au jaune ocré.

Les menuiseries seront peintes en couleurs non lumineuses ou teinte bois naturel

Les clôtures

Si la clôture est insérée entre deux bâtiments anciens implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment sur une longueur de 20 mètres maximum, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,80 mètre obligatoirement enduite et surmontée d'une couvertine en tuiles si la hauteur est supérieur à 1,50 mètre.

Dans les autres cas, les clôtures peuvent être :

- en bois ou en grillage : d'une hauteur totale de 1,80 mètre maximum dont éventuellement une murette enduite de 0,60 mètre de hauteur maximum,
- végétales : haies vives ou taillées bordées ou non d'un grillage avec éventuellement une murette enduite de 0,60 mètre de hauteur maximum.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- Ton « pisé ou galet » (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades.
- Ton « rouge vieilli » pour les matériaux de couverture.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment ». Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article NB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 1,5 emplacements par logement collectif,
 - 2 emplacements par logement individuel,
 - 1 emplacement pour 25 m² de commerce,
 - 4 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
 - 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel.
- etc ...

Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les arbres de haute tige seront majoritairement des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'espèces locales ou fruitières.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, saules, cornouillers,...) à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les haies qui participent à la perception et la structure du paysage seront dans toute la mesure du possible conservées.

Les haies ou arbres identifiés comme éléments remarquables du paysage au plan de zonage sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25.

Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé. La taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.