

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Caractère de la zone

Zone naturelle, peu équipée, où l'urbanisation est déjà engagée et dans laquelle sont admises les constructions individuelles, à usage d'habitation, à faible densité et les activités non polluantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NB 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1 - Les types d'occupations et d'utilisations des sols visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- 2 - Les lotissements de toute nature,
- 3 - Les ensembles d'habitations collectives,
- 4 - Les ouvertures de carrières, les affouillements et exhaussements de sol,
- 5 - Les campings et caravanings.

Article NB 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, sous réserve du respect des conditions des sections 2 et 3, ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration,
- La création d'installations classées, soumises à déclaration,
- Les activités classées liées à l'activité de la zone, sous réserve :
 - que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public(transformateur, poste de relèvement, etc...)

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 3 - Accès et voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

2 - Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3 – Toute création d'accès reste soumise à avis du gestionnaire de la route

4 - Tous les nouveaux accès directs sur la RN 100 sont interdits, les accès existants sous réserve que leur affectation soit celle existante à la date de la présente modification du POS, sont maintenus mais ils devront être supprimés chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

Le permis de construire, sur les terrains riverains de ces voies, peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

Les eaux ménagères usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 juin 1969, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants, les tranchées devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les terrains situés en bordure de la RN 100, si la gestion des eaux pluviales implique la création de bassins de rétention, ceux ci seront situés le long de la dite RN 100, s'adaptant à la topographie et aux plantations existantes et participant à l'aménagement des ces abords.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Les constructions à usage d'habitations peuvent être édifiées sur des terrains ayant au moins 1 000 m² de surface.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs ... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Une simplicité de volumes et de silhouettes sera recherchée.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souleion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques, doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant à proscrire.

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

Voies :

Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées aux documents graphiques

Le long de la RN 100 les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD

A défaut d'indications sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- le long des voies mentionnées ci-après :

RD 126 et RD 287 , à 15 mètres de l'axe

RD 501, à 15 mètres de l'axe

Chemin communal de Gajeau, à 4 mètres de l'axe

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre des constructions discontinues.

Article NB 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article NB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12,50 mètres au faîtage. Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La hauteur est comptée à partir du terrain naturel d'origine.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article NB 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, ...)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installation liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphique.s

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront de couleur GRISE Référence : RAL 7000

.Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques

Article NB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Habitat

. Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (garage ou aire aménagée).

. 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et plus (garage ou aire aménagée).

- Bureaux

Une place de stationnement par 60 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.).

- Commerces

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors-oeuvre nette de vente.

- Hôtels et restaurants

Une place par chambre et une place pour 3m² de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants).

- Ateliers et dépôts

10 % de la S.H.O.N.

- Etablissements recevant du public

Une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre).

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

Les arbres abattus seront remplacés.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible ou seront remplacées.

Lors de l'élaboration des plans de masse des projets de construction, les espaces libres de construction, au-delà de la limite du domaine public devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement des voies figurées sur les documents graphiques.

Les prescriptions concernant les obligations de plantation figurent dans le dossier ETUDE PAYSAGÈRE.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places consécutives

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Coefficient d'occupation des sols applicable à la zone NB est égal à :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - non raccordées au réseau public EU..... 0,10
 - raccordées au réseau public EU..... 0,15

- **Autres constructions autorisées :**
 - non raccordées au réseau public EU..... 0,15
 - raccordées au réseau public EU
 - ou station d'épuration autonome.....0,30

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

Néant.