

3

Modification du règlement des zones NB, NC et ND et limitation de zonages d'espaces boisés classés

3.1 Modification du règlement de la zone NB

La rédaction actuelle de l'article NB 1 est la suivante :

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

- 1.1 Les constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, bureaux et commerces.
- 1.2 Les lotissements, sauf ceux visés à l'article NB 2.
- 1.3 Les installations classées, sauf celles visées à l'article NB 2.
- 1.4 Les carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés à l'urbanisation.

Le projet de rédaction future de l'article NB1 est le suivant :

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

- 1.1 constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, bureaux et commerces.
- 1.2 Les lotissements, sauf ceux visés à l'article NB 2.
- 1.3 Les installations classées, sauf celles visées à l'article NB 2.
- 1.4 Les carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1.6 **Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés à l'urbanisation et à la lutte contre les inondations.**

3.2 Modification du règlement de la zone NC

La rédaction actuelle de l'article NC 2 est la suivante :

Article NC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

Peuvent être autorisés :

- 2.1 A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :
 - les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ;
 - les installations classées, liées à l'activité agricole ;
 - les travaux d'aménagement liés au changement d'affectation de bâtiments existants, non nécessaires à l'activité agricole et, le cas échéant, les lotissements exclusivement destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments, sous réserve que ces bâtiments aient

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

ZONE NATURELLE DE HAMEAU.

Cette zone a été définie en délimitant les secteurs de la commune où des constructions plus ou moins importantes existent, bien que les réseaux (voirie, assainissement pluvial et (ou) vanne) se révèlent insuffisants. Elle comprend deux secteurs NBb et NBc correspondant l'un à une zone où l'urbanisation devra respecter le libre écoulement des eaux pluviales et l'autre réservé à des équipements de sports et loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

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

- 1-1. Les constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, bureaux et commerces.
- 1-2. Les lotissements, sauf ceux visés à l'article NB 2.
- 1-3. Les installations classées, sauf celles visées à l'article NB 2.
- 1-4. Les carrières.
- 1-5. Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1-6. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés à l'urbanisation.

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

2-1. Peuvent être autorisés:

- les installations classées, liées à une activité artisanale, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- les lotissements exclusivement destinés à la création de lots supportant des bâtiments existants, non nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que ces bâtiments aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m² et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur.

2-2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible:

- l'extension raisonnable des bâtiments existants;

631/06.89
631/05.87

- les annexes non jointives de faible importance;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension raisonnable;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-3. Dans le secteur NBb, la localisation des constructions doit permettre le libre écoulement des eaux pluviales et le bon fonctionnement de la ravine existante.

2-4. Dans le secteur NBc: la construction et l'aménagement d'équipements à vocation de sports et loisirs, sous réserve que la volumétrie et l'aspect des constructions soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti du secteur.

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article NB 3 - Accès et voirie.

3-1. Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2. Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux.

4-1. Eau potable:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement eaux usées:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis pour les constructions isolées, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

631/06.89

631/05.87

4-3. Assainissement eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être conservées et éliminées à l'intérieur de la parcelle.

Le comblement des mares existantes est interdit.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains.

5-1. Il ne pourra être créé de parcelles constructibles de superficie inférieure à 2500 m².

5-2. Le minimum parcellaire pour les lots constructibles est fixé à 3 000 m² dans le secteur NBb.

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

6-1. Les constructions doivent observer un recul d'au moins:

- 15 mètres de l'axe des Chemins Départementaux;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

7-1. Sauf indication particulière portée sur le plan, les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de leur hauteur, mesurée au faitage et jamais inférieur à 5 mètres.

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

8-1. Pas de prescriptions spéciales.

Article NB 9 - Emprise au sol.

9-1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

9-2. Dans le cas de construction à usage d'activités, l'emprise au sol maximum est fixée à 50%.

Article NB 10 - Hauteur des constructions.

10-1. Les constructions d'habitation auront une hauteur maximum de R + 1 + comble et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout. Les autres constructions ne pourront avoir une hauteur à l'acrotère supérieure à 10 mètres, ni une hauteur au faitage supérieure à 15 mètres.

10-2. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments publics.

10-3. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,6 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

631/06.89
631/05.87

Sur les terrains en pentes, ou les points bas, les constructions devront être adaptées, par leur type et leur conception, à la topographie du sol.

Article NB 11 - Aspect extérieur.

11-1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site ou du paysage.

11-2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.

11-3. Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété.
Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits. Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres.

11-4. Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels: ardoises, chaume, tuiles de préférence vieillies, ou en matériaux respectant la gamme des teintes de ceux-ci (brun foncé, ton ardoise, orange-rouge non vif).

11-5. Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, non traités ou bruts et qui ne présentent pas une coloration en harmonie avec le site, sont interdits.

11-6. Les toitures-terrasses et monopentes sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes de faible volume ne donnant pas sur la rue.
Les petits agrandissements couverts en appentis peuvent être admis exceptionnellement dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11-7. Les clôtures doivent être réalisées par des haies végétales. Des dispositions pourront être imposées pour les constructions dont les clôtures pourraient apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.

Article NB 12 - Stationnement des véhicules.

12-1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2. Pour les constructions d'habitation individuelle isolées: 2 places de stationnement par logement au minimum devront être prévues.

12-3. Pour les autres types de constructions ou installations (commerces, équipements publics, etc.), le nombre de places exigible sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations.

13-1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.

631/06.89
631/05.87

13-2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence régionale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation des Sols.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Article NB 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.