

## **CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone rurale principalement réservée à l'habitat résidentiel diffus n'ayant pas vocation à être urbanisée de façon importante et où les opérations d'ensemble sont interdites. Elle comprend un secteur NBa et un secteur NBb de densités plus faibles.

Cette zone comprend un sous-secteur indicé « f » qui correspond au périmètre de protection autour du captage du Pont d'Aups.

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

#### **ARTICLE NB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, pour les bâtiments réalisés dans des zones dont la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume de ces bâtiments et les remblais sont interdits. les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits. La portion du terrain prise en compte pour le calcul de la pente est celle supportant la construction et ses abords. Toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'un plan de nivellement permettant d'apprécier la configuration du terrain.

Toutefois, sous réserve des dispositions des PPRn (inondation, mouvements de terrain...), les remblais mineurs situés en amont des bâtiments à édifier et par eux retenus sont autorisés, ainsi que les remblais mineurs destinés à aménager des restanques d'une hauteur maximale de 1m à proximité immédiate du bâtiment à construire.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- En bordure de la RD 1555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

#### **ARTICLE NB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R.443-7 du code de l'Urbanisme.

- L'ouverture de toute carrière.
- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et suivants.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les dépôts et garages de caravanes visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB.3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

#### **2. Voirie :**

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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 RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, dans le cas où le réseau n'existe pas encore, à l'exception du sous secteur indiqué « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, cette alimentation peut être effectuée par captage, forage ou puits, sous réserve que le débit et la potabilité de l'eau soient assurés.

#### **2. Assainissement :**

##### **a) Eaux usées et eaux vannes :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires polluantes dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception du sous secteur indicé « f » où le raccordement au réseau public est obligatoire, les habitations individuelles ainsi que certaines constructions liées à l'hôtellerie peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de rétention adapté aux besoins de l'opération conformément au schéma d'assainissement pluvial ou, à défaut, aux prescriptions techniques fournies par les services compétents sur la base d'un événement d'occurrence 30 ans minimum et en tenant compte de la localisation du projet, de son exposition au risque ou du risque qu'il est susceptible d'aggraver.

Le débit de fuite du dispositif doit ensuite être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ou, à défaut, faire l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans ce cas, la capacité d'infiltration du sol devra être justifiée et le dispositif sera dimensionné en fonction des aptitudes du sol.

Rappel : conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

### **3. Electricité - Téléphone :**

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports PTT doivent être en bois.

Quand le réseau EDF / basse tension existe, le réseau PTT doit utiliser les supports existants.

## **ARTICLE NB.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieur à :

- 1500 m<sup>2</sup> et 4000 m<sup>2</sup> si le terrain n'est pas raccordé au réseau d'eau public
- 4000 m<sup>2</sup> dans le secteur NBa
- 8000 m<sup>2</sup> dans le secteur NBb.

Toutefois, il ne peut y avoir qu'un seul logement ou qu'un seul hôtel par tranche de terrain correspondant à la surface minimale et ces surfaces doivent être comprises dans les zones constructibles.

2. Une superficie moindre peut être admise à l'intérieur de lots de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent règlement.

3. Une superficie moindre peut être admise pour l'extension (dans les limites du C.O.S.) des constructions existantes avant la date d'approbation de la révision totale du POS, soit le 30 mars 1989.

## **ARTICLE NB.6        IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations et d'agrandissements de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés antérieurement, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.

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

Les constructions doivent être implantées à 4m au moins des limites séparatives ; toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative peut être autorisée pour les annexes (garages, ...) sous réserve que leur taille soit limitée et que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50m sur cette limite.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

## **ARTICLE NB.10       HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## **2. Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE NB.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### **2. Dispositions particulières :**

#### 2.1 Les couvertures :

##### a) Pentes :

La couverture doit être en général à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

##### b) Couvertures :

Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

##### c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

#### 2.2 Les façades :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

Sont autorisés les abris de jardin annexes préfabriqués, en bois et non couverts de tuiles rondes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ils seront impérativement peints dans une teinte similaire à celle de la construction principale lorsqu'ils sont installés à proximité de celle-ci.

### 2.3 Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratif » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0,60 m de haut, en dehors des zones inondables. Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sur une largeur de 3 m de part et d'autre de l'accès, la clôture pourra être constituée par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m.

## **ARTICLE NB.12 STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

### a) Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

### b) Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

1 place par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### c) Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### d) Pour les constructions à usage hôtelier:

1 place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE NB.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol et à la région.

3. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toute demande de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB.14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

Il est réduit à:

- 0,05 dans le secteur NB lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau d'eau public
- 0,05 dans le secteur NBa
- 0,03 dans le secteur NBb.

#### **ARTICLE NB.15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols.

Cette extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du présent document.

2. Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis pour la réalisation des hôtels et des maisons de repos.

3. Ce dépassement est assujéti au versement de la participation prévue aux articles L.332.1 est suivants du Code de l'Urbanisme.