

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NPb

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. L'évolution du bâti existant localisé à l'intérieur de cette zone est autorisée et ce, quelque soit son affectation.

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

■ Objectif recherché

Maintenir et conserver le caractère de ces espaces et garantir la préservation des paysages tout en tenant compte du bâti existant dans ces espaces.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE NPb 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article NPb2.

ARTICLE NPb 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- **les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières, des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- **la reconstruction des bâtiments** ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- **la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes** (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension sous réserve que :
 - l'extension n'excède pas 30m² + 30% de l'emprise au sol de l'existant sans pouvoir excéder 100m²,
 - l'extension ainsi créée ne représente jamais plus du double de la surface au sol avant extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre et doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation et bâtiment agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction).

Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-

auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

Dans tous les cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu'entre les bâtiments agricoles liés à des exploitations différentes.

- **la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes** dans la limite de 100m² d'emprise au sol dès lors :

- que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole (exception faite des logements de fonction),
- que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

- **les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

- **Les bâtiments annexes (abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, abris de jardin, garages, etc.)** sous réserve de leur intégration dans le site et dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article NPb9,

- **les affouillements et exhaussements de sol** visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Section II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir notamment dans le cas de bâtiments destinés à recevoir du public ou des livraisons.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

ARTICLE NPb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

ARTICLE NPb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPb 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes (garages, abris de jardins, abris pour animaux...) est limitée à 100m².

ARTICLE NPb 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPb 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les éléments produisant de l'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

La teinte des façades doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Le blanc pur est interdit.

Les pignons et les façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogènes aussi bien pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

11.3 Les toitures et couvertures

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

11.4 Les clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être composées :

- soit d'un système à claire-voie (grillage vert accompagné de poteaux métalliques de même couleur)
- soit d'une haie végétale d'essences locales champêtres,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 60 cm,
- soit de ces éléments associés sans que la hauteur globale de la clôture ne dépasse 2 mètres.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

Les murs traditionnels ou les haies de qualité lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien, en totalité ou partie, doit être au contraire recherché.

11.5 Le traitement des abords

11.5.1 Mouvements de terre

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.5.2 Citernes ou installations similaires

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être enterrées. A défaut, elles devront soit se fondre dans l'environnement soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou par un aménagement paysager à l'exception d'une haie persistante.

11.6 Eléments bâtis protégés

Les éléments bâtis répertoriés au titre des dispositions de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme constituent le patrimoine de la commune. Tout travail effectué devra conserver ou restituer dans le domaine du possible, les données d'origine dans le respect des matériaux de mises, des mises en œuvre et des aspects d'origine ou contemporains de la construction.

ARTICLE NPb 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPb 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

