

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAb

Le secteur NAb, non ou insuffisamment équipé, est destiné à des ensembles immobiliers à vocation essentiellement résidentielle accompagnés de la réalisation des équipements nécessaires à cette urbanisation. Ceux-là devront être réalisés dans le cadre d'un développement cohérent de l'urbanisation.

Le secteur NAb comporte un sous-secteur NAbh où la hauteur des constructions est plus limitée, et un sous-secteur NAbhc où la hauteur des constructions est plus limitée et où l'emploi de l'ardoise comme matériau de couverture des constructions principales est obligatoire.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Les rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public,
- l'aménagement, la réfection et l'extension (annexes accolées ou non) mesurée des bâtiments existants.

1.3 Sont admises dans le respect des deux conditions suivantes :

- ⇒ l'opération projetée intéresse soit un minimum de 5 logements, soit l'ensemble du secteur, soit la superficie du secteur restant à urbaniser (reliquat de zone),
- ⇒ l'opération projetée s'intègre au schéma général d'organisation du secteur tel que les principes sont indiqués sur le plan de zonage,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes (accolées ou non),
 - d'hôtellerie,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,

- de stationnement,
 - d'abri de jardin,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les lotissements d'habitations,
 - les constructions à destination d'activités artisanales, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- ces conditions étant cumulatives ;

ARTICLE NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NAb 1 sont interdites et notamment :

- les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et si la topographie l'exige.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 3 - VOIRIE ET ACCÈS

3.1 - Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le plan de zonage porte les amorces et les tracés indicatifs des voies automobiles, ainsi que celles destinées à des usagers piétonniers et/ou cyclables.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers repérés aux plans de zonage avec une légende spécifique doivent être préservés.

3.2 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NAb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le creusement de forage ou puits particuliers pour les besoins en eau potable est interdit.

4.2 - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles nécessitant l'assainissement doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain ; l'éclairage public sera réalisé par l'aménageur.

ARTICLE NAb 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

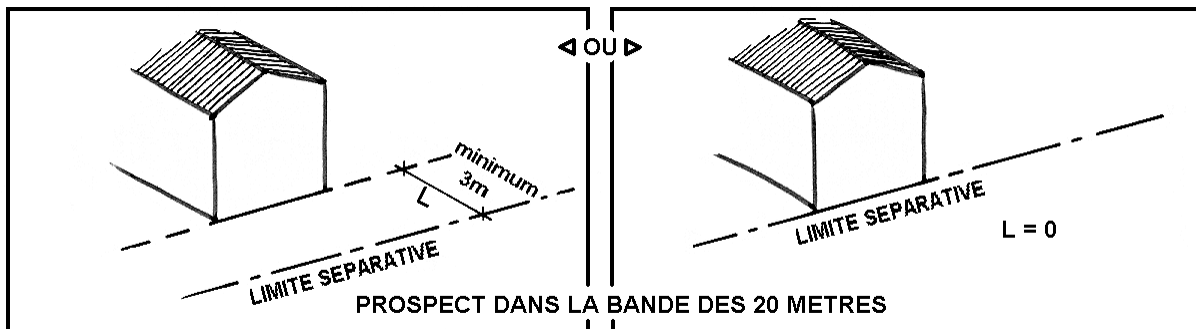
Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, etc.) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantations soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

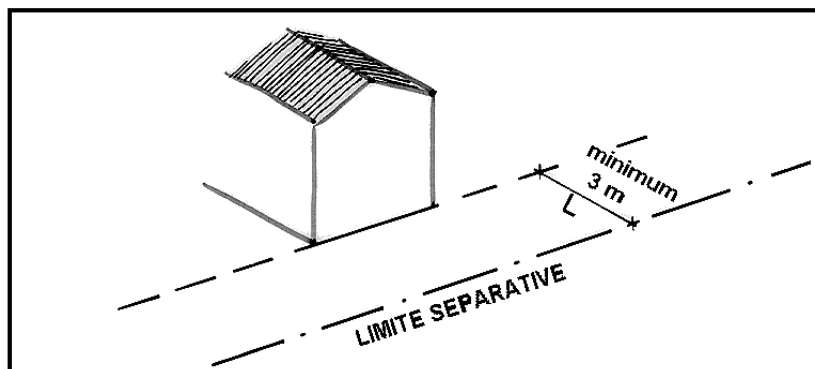
Des implantations différentes peuvent également être autorisées à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement pour un bâtiment de très faible emprise (transformateur d'électricité) nécessitant la proximité de la voie.

ARTICLE NAb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, à partir de la limite de recul observée en application de l'article NAb 6, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de trois mètres.



7.2. Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, à partir de la limite de recul observée en application de l'article NAb 6, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de trois mètres.



Toutefois, toujours au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

7.3. Des implantations différentes de celles édictées à l'article 7.1 et à l'article 7.2 peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement, ou s'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise, tel que par exemple un transformateur d'électricité, si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites par ailleurs...

Des implantations différentes peuvent également être accordées dans le cas de groupe d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou

d'une autorisation de lotissement, sauf pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE NAb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NAb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1 Hauteur absolue

En dehors des sous-secteurs NAbh et NAbhc

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans les sous-secteurs NAbh et NAbhc

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

10.2 Hauteur relative

Non réglementé.

10.3 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées, acrotères et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 30° par rapport à l'horizontale pour les couvertures en tuiles et de 50° pour les couvertures en ardoises.

ARTICLE NAb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités

Les constructions, les aménagements de leurs abords, et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); notamment, les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

11.2 - Types de matériaux

Les maçonneries sont traditionnellement édifiées en moellons tout venant de schiste ou de granit enduits à la chaux aérienne. Les façades à « pierres apparentes » sont interdites excepté dans des contextes précis ou lorsque leur présence participera à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant ; les joints de pierre sont alors à fleur de pierre (sans creux).

Les façades des constructions sont traditionnellement enduites à base de chaux aérienne ou recouvertes d'un enduit rappelant son aspect. Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...)

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles déjà existantes, les murs de pierres de taille, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches et les génoises et autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

11.3 - Couverture

En dehors du sous-secteur NAbhc :

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde (ou « tige de botte »). L'ardoise est également employée mais dans une plus faible mesure. D'autres matériaux d'aspect et de tenue proches de l'ardoise peuvent être employés.

Les couvertures en tuiles doivent présenter au moins deux pans de toiture dont la pente sera comprise entre 20 et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les couvertures en ardoises peuvent comprendre plusieurs pans ainsi que des bris de pentes. La pente de toiture avoisinera 45° sans être supérieure à 50°.

Les pignons peuvent être découverts.

Les souches de cheminées existantes en pierre de taille de tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Dans le sous-secteur NAbhc :

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en ardoises ; d'autres matériaux d'aspect et de tenue proches peuvent être employés. Les annexes des habitations dont la superficie est inférieure à 20 m² peuvent être recouvertes indifféremment en tuiles ou en ardoises.

Les couvertures en tuiles doivent présenter au moins deux pans de toiture dont la pente sera comprise entre 20 et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les couvertures en ardoises peuvent comprendre plusieurs pans ainsi que des bris de pentes. La pente de toiture avoisinera 45° sans être supérieure à 50°.

Les pignons peuvent être découverts.

Les souches de cheminées existantes en pierre de taille de tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

11.4 - Baies et ouvertures

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large,
- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple, éventuellement surmontées d'une imposte vitrée ; elles seront de préférence en bois plein ou vitrées avec un encadrement bois,
- les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large ; on les trouve sur les bâtiments présentant une certaine monumentalité et principalement sur les constructions recouvertes d'ardoises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement de devantures commerciales. Celles-ci devront toutefois s'harmoniser avec la composition de la façade notamment dans l'utilisation des matériaux (menuiserie), et le choix des couleurs.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus dans le paragraphe 11.4 "Baies et ouvertures" devront être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparentera à l'architecture traditionnelle.

11.5 - Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites. En tout état de cause, elles ne doivent jamais excéder 80 cm de hauteur. 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.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

11.6.1 - Dispositions générales

Les murets de qualité existants, bâtis en pierres de schistes, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect homogène.

Les clôtures éventuelles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 1,80 m, à l'exception des murs de qualité existants.

Le couronnement des murs sera de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

A l'alignement le grillage, de quelque nature que ce soit, est proscrit.

11.6.2 - Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions,
- soit par un mur bahut en pierre ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximum de 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit par un grillage de couleur verte doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales. Les haies de persistants (type thuyas et cupressus) sont interdites.

11.6.3 - Clôtures en limites de zone ND et de secteur NCp

Les clôtures édifiées en limite avec une zone ND ou un secteur NCp doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions,
- soit par un mur bahut en pierre ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximum de 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive composée d'espèces locales doublée ou non (côté privatif) par un grillage plastifié ou laqué vert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque cette limite correspond à un alignement de voie.

Les haies de persistants (type thuyas et cupressus) sont interdites.

ARTICLE NAb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement ;
2. pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre nette affectées à cette activité ;
3. pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
4. pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est inférieure à 200m² : 1 place par fraction de 50 m²,
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².
5. pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Pour toute opération d'aménagement de plus de 5 logements, un ou plusieurs espaces représentant 10% de la superficie de la zone aménagée doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants, de places, de mail planté ou de circulations réservées aux piétons et aux cyclistes.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

Des espaces plantés à préserver ou à créer figurent sur le plan de zonage avec une trame spécifique. Toute occupation du sol autre que végétale est interdite. Une liste des essences à planter est jointe en annexe au présent règlement. Les haies de persistants (type thuyas et cupressus) sont interdites.

Les haies bocagères, alignements d'arbres et arbres isolés, identifiés et localisés au plan de zonage par une légende spécifique, doivent être préservés. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols. (C.O.S) est égal à 0.50.

Dans le cadre de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, ainsi qu'à usage mixte d'habitation et d'activités commerciales ou artisanales, le C.O.S. est porté à 0,65.

Dans le cas d'une étude d'ensemble d'habitations individuelles groupées portant sur dix logements au moins, ainsi que dans le cas d'une opération comprenant plusieurs habitations édifiées en ordre continu, le C.O.S. est porté à 0.80.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, ni pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAb 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.