

ZONE NBCaractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus où des constructions existent. Sont créés les secteurs NBa, NBb et NBc qui comporte un sous secteur NBcp2 correspondant au périmètre des eaux du lac de Saint Cassien. Dans ceux soumis aux risques de mouvements du sol, l'indice r est ajouté.

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

RAPPEL : Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation s'applique en complément du présent règlement.

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES1 – Risques de mouvement du sol (voir plan 4 B annexé au dossier P.O.S.) :

Sur la partie de zone colorée en marron sur le plan 4 B, représentant un risque moyen, une étude géotechnique approfondie est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, avec une implantation exigée à plus de 10 mètres des limites séparatives. L'étude géotechnique devra définir les parades à mettre en œuvre pour supprimer le risque.

2- Risques d'inondation

Sur la zone inondable indiquée i colorée en bleu sur le plan RPI, représentant un risque d'inondation, les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Cependant, un avis « Police de l'Eau » reste nécessaire pour toute demande de permis de construire dans les zones où le doute de l'inondabilité de la parcelle existe. L'étude des zones inondables annexée sur le plan RPI ne peut constituer un document suffisamment fiable pour réglementer les constructions nouvelles.

3- Ne sont admises que les occupations et utilisations ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation, pouvant incorporer des locaux nécessaires à l'exercice des professions libérales, y compris leurs annexes. Des constructions annexes non habitables (garage à voiture, abri à bois ou de jardin, pool house) peuvent s'implanter en dehors de la construction principale.
La surface des annexes est limitée à 60 m².

b) La restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du POS.
Ces constructions doivent avoir une S.H.O.N. de plancher supérieure ou égale à 50 m², et leur extension sera autorisée dans la limite du C.O.S. fixé à l'article NB 14.

c) Les constructions à usage d'équipement public nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

e) Les piscines sur les terrains comportant déjà une habitation, leurs locaux techniques et les tennis.

f) L'élevage de chevaux et les activités équestres en NBc.

g) Les établissements hôteliers en NBb.

h) Les implantations d'énergies nouvelles : panneaux solaires.

i) Les chambres d'hôtes.

j) Les volières ou les constructions liées à l'élevage d'oiseaux en zone NBc d'une surface maximale de 40m² à la condition d'obtenir l'agrément des services vétérinaires compétents.

4- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) *Changement d'utilisation d'habitation existante en hôtel ou restaurant.*
- b) *Les constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement ou deux logements par construction au maximum.*
- c) *Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).*
- d) *La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre.*

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassés, pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des constructions sinistrées.

e) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article L. 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.

f) Dans le sous secteur NBcp2 les constructions autorisées sont admises sous réserve que la totalité des eaux usées soit éliminée sur place. Elles ne pourront être raccordées qu'après enquête géologique et avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène. Les occupations et utilisations du sol admises dans ce sous secteur en application des alinéas ci avant ne devront pas être susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Conformément aux prescriptions de la circulaire du 10/12/1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des activités humaines.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie, la création et l'extension de camping, caravanning ainsi que les lotissements et les groupes d'habitations.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 3m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Toutefois, lorsque le chemin doit desservir plus de 3 propriétés bâties, la servitude de passage est portée à 4 m. Toute création d'accès est interdite sur les R.D. 562, 57 et 56.

2 – Voirie

- a) *Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*
- b) *Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau. Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date du 10.02.1988, raccordées à un réseau de distribution privé, est autorisée. Est également autorisée l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particulier à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque l'autorité compétente constate que le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement non collectif est autorisée, suivant les prescriptions du règlement de l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal.

L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE NB5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale de terrain exigée par construction est fixée par les dispositions suivantes :

Secteur NBa : 1500 m² si raccordé au réseau d'eau potable, 4000 m² sans raccordement,
Secteur NBb : 2500 m² et 5000 m² pour les constructions hôtelières,
Secteur NBc : 5000 m².

Toutefois une superficie moindre pourra être autorisée sur les trois secteurs NBa, NBb et NBc dans la limite de 10 % pour les propriétés existantes à la date d'approbation du POS.

Pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du POS, la superficie minimale des terrains est fixée à 1200 m² avec raccordement au réseau public d'eau potable et dispositif individuel d'assainissement, et à 4000 m² avec forage existant.

La superficie minimale doit être entièrement située dans la zone constructible.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 75m de l'axe de la R.D. 562 et à 15 m de l'axe des R.D. 37 et 56, et supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sont admises (hors emplacements réservés) pour la reconstruction, la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date du 10.02.1988. La distance de 35 m est réduite à 25 m pour les constructions à usage autre que l'habitation.

Dans les zones non urbanisées le long de la R.D. 562, et pour toute construction nouvelle, cette distance est portée à 75 mètres de l'axe.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. peut être admise le long des limites séparatives en cas d'impossibilité d'implantation différente.

En secteur 2 du PPR, cette distance doit être au moins égale à 10 m, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire des lotissements existants.

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre habitation, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En secteur 2 du PPR, cette distance doit être au moins égale à 20 m, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire des lotissements existants.

Il n'y a pas de règle pour l'implantation des piscines.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions (habitation principale et annexes) est la suivante :

- NBa : 20%
- NBb : 10%
- NBc : 6%

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente inférieure ou égale à 10 %, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Pour les terrains de pente supérieure à 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Facades

Sont interdites toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, 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 d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier des couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées, en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m avec écran végétal ou grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonneries ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Elles devront être édifiées suivant le cas à 3 ou 4m de l'axe des voies existantes, à modifier, ou à créer, et, en cas d'impossibilité, suivant les spécifications des services compétents. Dans les parties soumises à des risques inondation, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits, se rapporter aux dispositions du PPR Inondation.

5 - Portails

Ils seront réalisés à une distance minimale suivant le cas de 5 ou 6 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou les portillons.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

6 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes de celles fixées aux précédents alinéas au présent article sont admises si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site et s'harmonisent avec le caractère du site et les paysages.

ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.
- 2 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.
- 3 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol, pour une construction à usage d'habitation, est le suivant :

- Zone NBa : égal à 0,20
- Zone NBb : égal à 0,12 ;
- Secteur NBc : égal à 0,06 .

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE NB15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

