

## 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.

##### ■ 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 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS**

**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 :**

Voir article 6 des dispositions générales

**Sur l'ensemble de la zone :**

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement 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.

L'extension des constructions existantes sera définie sur la base des règles ci-dessous :

- 20 m<sup>2</sup> de surface au sol supplémentaire sera autorisé quelque soit l'emprise au sol de la construction,
- une extension correspondant à 30% de la surface au sol existante sera admise, en sus des 20m<sup>2</sup> énoncé ci-dessus,
- l'extension calculée sur la base des règles ci-dessus ne doit jamais excéder 80m<sup>2</sup> de surface au sol.

Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation 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.

- soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- 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...).

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.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> 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,
  - 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 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 du Maire. 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 :

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin 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.

#### **Voies SNCF**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

En tout état de cause, il est rappelé que préalablement à tout projet de construction ou de clôture, le riverain est tenu d'effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.

#### **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 les 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**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives soit un respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

#### **Implantations différentes:**

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

### **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 des constructions n'est pas règlementée.

## 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

Le matériau de couverture, pour les constructions à 2 ou 4 pentes, est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle. La référence à ce matériau n'est pas exigée dans le cas de vérandas, pour lesquelles pourront être utilisés d'autres matériaux à l'exception des matériaux métalliques (bac acier, tôle galvanisée...).

D'autres formes ou matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils sont adaptés à l'architecture du projet et qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (toitures-terrasses, toitures végétalisées, toitures en zinc...).

### 11.4 Les clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimension, 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.

### **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.

## **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 L123-1 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.

