

## **CHAPITRE III - ZONE NB**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, qu'il n'est pas prévu d'équiper, où existe déjà des constructions diffuses. Elle comprend 3 secteurs : NBa, NBb, de densités différentes, et un secteur NBd qui correspond au Hameau de Valcros.

Il s'agit de terrains fortement boisés où le caractère de « bois habité » doit être conservé et où les constructions doivent s'insérer dans la végétation.

Il existe dans le secteur NBa un restaurant.

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

#### **ARTICLE NB 1 -- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises**

- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule construction par unité foncière constructible éventuellement obtenue après division.
- les travaux confortatifs sans changement de destination des constructions de moins de 50 m<sup>2</sup> dont le volume défini par les murs latéraux et les murs pignons est intact
- les travaux confortatifs et la transformation à usage d'habitation, sans extension, des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> dont le volume défini par les murs latéraux et les murs pignons est intact.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du P.O.S, dans la limite de 30% de la S.H.O.N et de la S.H.O.B existantes et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> S.H.O.N et 350 m<sup>2</sup> S.H.O.B
- Les annexes à l'habitation et les piscines liées à la présence de l'habitation.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage agricole et les serres.
- l'extension des constructions à usage de restauration dans la limite de 50% de la SHON existante à la date d'approbation du présent P.O.S.

Dans le secteur NBd sont en outre admis la création d'ateliers d'artistes, restaurants, gîtes ruraux.

##### **2°) Occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions**

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- la création d'installations classées lorsqu'elles sont liées à l'agriculture ou de la forêt.

- les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.

- les installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du réseau de la SNCF.

- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

L'autoroute A57, la RD97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

- Dans le sous-secteur représenté par une bande grisée au plan, tous les travaux ne seront autorisés qu'au vu d'un rapport géotechnique favorable établi par un spécialiste ou un organisme compétent en matière de géologie ou de mécanique des sols. Il s'en sera réalisé sous la responsabilité du constructeur ou de l'aménagement sans que la commune puisse être mise en cause.

- Les constructions annexes à l'habitation de type abris de jardins sont autorisées à condition que les terrains supportent une habitation existante.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article NB 1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NB 3 - ACCES VOIRIE**

#### **1°) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

Hors agglomération toutes créations d'accès directs nouveaux sur les routes importantes, (RN97, RD14 et 43) sont interdites.

#### **2°) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé à une voie publique ou privée éventuellement par le biais d'une servitude de passage, sur fond voisin, d'une largeur de chaussée de 4 m minimum.

- Dans tout les cas, voirie et accès doivent répondre à l'importance et au nombre des constructions à desservir.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

- Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

## **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1°) Alimentation en eau potable**

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau soit assurée.

### **2°) Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction devra être raccordée un dispositif de traitement individuel conforme aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne son emplacement, son importance et la nature des effluents traités.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

### **3°) Assainissement des eaux pluviales**

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

### **4°) Réseaux divers**

Non réglementé.

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

### **Rappel :**

Pour être constructible, tout terrain doit respecter les dispositions ci-après.

### **1°) Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à :**

En secteur NBa :

2000 m<sup>2</sup> si le terrain est raccordé au réseau public d'eau potable  
4000 m<sup>2</sup> si le terrain n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

En secteur NBb : 6000 m<sup>2</sup>

En secteur NBd (Hameau de Valcros) : Non réglementé.

**2°) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont pas soumis aux règles du présent article.**

**ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies existantes et voies futures)**

**6.1.** - Les marges de recul des constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme introduit par la loi N° 95.101 du 2 février 1995.

Toutefois les exceptions prévues à l'article L.111.1.4. devront respecter les marges de recul suivantes :

\* 40 m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute (y compris les bretelles d'accès)

\* 25 m de l'axe de la RD97 et de la RD14 classées à grande circulation

**6.2.** - Pour les voies non visées à l'article L.111.1.4 les marges de recul suivantes devront être respectées :

\* 35 m de l'axe de la RD14 et la RD40 de 1ère catégorie pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations (sans pouvoir être inférieures à 15 m de l'alignement de ces voies);

\* 20 m de l'axe des autres R.D. pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les autres constructions ou installations;

\* 5 m de l'alignement des voies communales des chemins ruraux et des chemins d'exploitation;

\* 5 m de l'alignement des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

\* 35 m de la limite de l'emprise des voies ferrées pour les habitations et 5 m pour les autres constructions.

**1°)** Pour les secteurs NB d, tout point d'une construction sera implanté à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Il en sera de même pour les voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

**2°)** Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article NB11
  - les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
  - la reconstruction, la restauration sur l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - les clôtures.
- Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre des places requises.

### **ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1°) Toute construction ou extension sera édifiée à une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de l'altitude (H) de l'égout des toits de l'immeuble, par rapport au niveau de la limite, sans pouvoir être inférieure à 4m. ( $L \geq H/2 \geq 4$  m)

Toutefois les serres pourront être implantées à 2 m des limites séparatives, dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, cette distance est ramenée à 4 m.

Les bassins des piscines et bassins d'agrément devront être implantés à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article NB11
- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

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

1°) Les constructions annexes non contiguës et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20m des habitations sans pouvoir être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et à 4 m pour les annexes.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S.
- les équipements techniques  $\leq 2\text{m}^2$  et d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre.

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

### **Rappel :**

1°) L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de constructions situées au-dessus du sol (y compris les éléments balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc.). Les bassins, plan d'eau, piscines, plages et margelles comprises, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel, ne rentrent pas dans l'emprise au sol.

Les piscines enterrées ne rentrent pas dans l'emprise au sol.

Elle ne doit pas dépasser :

15 % dans le secteur NBa pour les terrains raccordés à l'eau potable et 8% pour les terrains non raccordés, sans dépasser 350 m<sup>2</sup>.

5 % dans le secteur NBb, sans dépasser 350 m<sup>2</sup>

Non réglementé dans le secteur NBd

### **2°) Dispositions particulières :**

- Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10 % de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des serres et des installations agricoles n'est pas limitée.
- Dans le cas de reconstruction sur l'emprise des bâtiments existant avant l'approbation du présent P.O.S et ayant une emprise au sol supérieure à celle autorisée au paragraphe ci-dessus, l'emprise maximale sera celle existante.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1°) Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'éégout du toit ou des terrasses :

## **2°) Hauteur absolue**

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres pour toutes les constructions.
- Pour le secteur NB d, la hauteur des constructions nouvelle ne pourra dépasser celle des constructions avoisinantes les plus hautes.

## **3°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :**

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S., dans le respect de la hauteur existante.

## **ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **- Dans les secteurs NBa et NBb**

#### **1) dispositions générales**

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général « Bois habité », sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et au grand paysage.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2) façades**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées en harmonie avec les mêmes matériaux, dans les mêmes teintes.

Les façades devront préférentiellement être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture devra s'apparenter à celle des enduits traditionnels frottassés.

Les enduits de type "rustique" passés au rouleau ou projeté mécaniquement, non frottassés ou non écrasés sont interdits.

Les coloris (murs et menuiseries) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

### **3) Ouvertures**

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

### **4) Modénature**

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

### **5) Menuiseries**

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

### **6) Balcons**

Pour les constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives conformément aux articles NB 6 et NB 7 de la zone, la hauteur des balcons n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments collectifs, ou les individuels en bande, la hauteur des balcons surplombant les voies de circulation ou de desserte privées ne doit pas être inférieure à 4,50 m par rapport au niveau de cette chaussée.

Elle n'est pas réglementée en surplomb des jardins et espaces verts privés.

L'avancée des balcons à l'intérieur de la bande de retrait imposée aux constructions est :

- interdite en ce qui concerne les règles édictés par rapport à la voie nationale, départementale et communale.
- admise dans la limite de 1m maximum en ce qui concerne les règles édictés par rapport aux limites séparatives et voies privées

### **7) Les gardes corps**

Les gardes corps des balcons, loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass", ou en bois sont strictement interdits.

### **8) Devantures de magasins**

sans objet

### **9) Enseignes**

sans objet



## **10) Toitures**

Les toitures en pentes doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

## **11) Toitures terrasses, solarium**

Les toitures terrasses autorisées sont admises. Elles doivent être recouverte de matériaux sombres, non brillants, ou végétalisées.

## **12) Souche, cheminées**

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **13) Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie**

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être si possible intégrés dans l'épaisseur des murs.

A défaut, les blocs de climatisation pourront être apposés au sol aux pieds et en alignement de la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

## **14) Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux. Elles seront constituées d'un simple grillage sur piquets ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontée d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 mètres.

## **15) Portails**

Les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places de stationnement requis. Les piliers des portails pourront excéder de 1 m la hauteur des clôtures.

## **16) Soutènement et terrassement**

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objets de la demande et des activités qui y sont pratiquées. Il doivent s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

Les voies d'accès devront être étudiées de manière à nécessiter le moins de terrassement possibles. Elles devront de préférence, chaque fois que cela sera possible, être réalisées parallèlement aux courbes de niveau du terrain naturel. Les talus de remblais et déblais doivent être plantés.

## **- Dans le secteur NB d (hameau de Valcros):**

### **1°) Dispositions générales :**

#### **Rappel**

La zone NBd correspond au hameau de Valcros édifié en ordre continu. Elle regroupe des bâtiments de facture traditionnelle appartenant à différentes époques architecturales : moyen âge, XVIe, XVIIe, XVIIIe siècle principalement.

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Façades**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. La qualité et l'esthétique des façades sera par conséquent très directement responsable de la qualité des rues et paysages urbains.

Les façades devront préférentiellement être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture devra s'apparenter à celle des enduits traditionnels frottassés.

Les enduits de type "rustique" passés au rouleau ou projeté mécaniquement, non frottassés ou non écrasés sont interdits.

Les coloris (murs et menuiseries) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

### **3) Ouvertures**

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

#### **4) Modénature**

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

#### **5) Menuiseries**

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

Les volets roulants sont interdits.

#### **6) Balcons**

Les balcons ne sont autorisés qu'à partir du premier étage à une hauteur supérieur ou égale à 4,50m au dessus de la chaussée.

L'avancée des balcons au dessus de la chaussée ne peut être supérieur à 1/6 de la largeur de la rue, de façade à façade, au droit du balcon.

#### **7) Les gardes corps**

Les gardes corps des balcons doivent obligatoirement être en ferronnerie.

Les gardes corps des loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass", ou en bois sont strictement interdits.

#### **8) Devantures de magasins**

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les devantures "caissons" traditionnelles en bois devront servir de référence.

Les matériaux tel que lambris industriels sont interdits.

#### **9) Enseignes**

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur et sont interdites dans les rues de moins de 5 m de large de façade à façade. Les caissons lumineux sont interdits.

## **10) Toitures**

Les toitures seront simples à 1 ou 2 pentes opposées comprises entre 27 et 35 %.

Les croupes ou les toitures à 4 pentes sont autorisées.

Les égouts de toit de type gouttière "zinguée" ou en chenaux dans une corniche maçonnée seront généralement parallèles à l'alignement de la voie,

Les tuiles seront de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tout les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles.

Les génoises doivent comporter au moins un rang.

## **11) Toitures terrasses, solarium**

Les toitures terrasses non accessibles sont interdites dans le centre ancien.

Les toitures terrasses autorisées sont admises dans la limite de 30% de la surface de la toiture. L'écoulement des eaux de terrasse doit être raccordé aux égouts de toit, en aucun cas il ne pourra s'effectuer par des gargouilles.

## **12) Souche, cheminées**

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **13) Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie**

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être si possible intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

A défaut les blocs de climatisation pourront être apposés au sol aux pieds et en alignement de la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

## **14) Clôtures**

### **Rappel :**

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics.

De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Elles seront de préférence composées d'un mur plein, en maçonnerie ou d'un mur bahut de 0,80 mètres en moyenne surmonté d'un barraudage. L'ensemble devra avoir une hauteur totale comprise entre 1,80m à 2,50m.

Les murs pleins et les murs bahuts devront être terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions, elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles.

Les palissades sont interdites.

## **ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT**

### **1°) Dispositions générales**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

### **2°) Nombre de places à prendre en compte**

#### **- modalité :**

- Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.
- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.
- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

#### **- norme :**

Les normes sont les suivantes :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : une place et demi de stationnement ou de garage par logement au moins,

b) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restauration.

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

#### **Rappel :**

- Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits.
- Les terrains doivent être tenus débroussaillés dans un rayon de 50 m autour de toutes constructions ainsi que dans une bande de 50 m de part et d'autre le long des voies de circulation publiques ou privés.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux de grande valeur.
- Les arbres transportables devront être replantés.
- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.
- Les talus de déblais ou remblais causés par les terrassements doivent être végétalisés.
- 50% de la surface des terrains doit être conservé en espaces vert.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Le C.O.S. est fixé à :**

0,10 dans le secteur NBa, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N et 350 m<sup>2</sup> S.H.O.B.

0,05 dans le secteur NBb, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N et 350 m<sup>2</sup> S.H.O.B.

Pour le secteur NB d, les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application de règles NB 3 à NB 13 spécifiques à ce secteur NB d.

Le COS ne s'applique pas dans le cadre de l'extension des constructions à usage de restauration, en conformité de l'article NB1, dans la limite des 300 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Sans objet.