

CHAPITRE 15 - ZONE NATURELLE NB

Caractère

Zone naturelle non équipée, pouvant recevoir de l'habitat individuel et éventuellement collectif, à caractère diffus.

Article NB.1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis :

- les installations destinées à l'habitat, principalement à caractère individuel ;

Article NB.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les activités primaires ;
- les activités secondaires incompatibles avec l'habitat ;
- les entrepôts ou dépôts.

Article NB.3 - Accès et voirie

NB.3-1

Tous les immeubles doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir normalement une emprise inférieure à 6 m. Il n'est pas prévu que la collectivité ouvre de nouvelles voies publiques et les promoteurs doivent faire leur affaire de la réalisation des voies nécessaires à leurs projets.

NB.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article NB.4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de mise en place de réseaux publics et les adductions nécessaires doivent être prises en charge par le promoteur. Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les eaux vannes et usées doivent être traitées sur le terrain, éventuellement par une installation collective. Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées sans gêne ou inconvénient pour les propriétés riveraines.

Article NB.5 - Caractéristiques des terrains

NB.5-1

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 1.000 m². Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 m.

Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

NB.5-2

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction qu'il est projeté d'y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article NB.6 - Implantation par rapport aux voies et espaces collectifs

NB.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies publiques ou privées et espaces collectifs un recul minimal de 6 m.

NB.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

NB.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie.

Article NB.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

NB.7-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 m.

NB.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

NB.7-3

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire n'est pas autorisée.

NB.7-4

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau du terrain voisin sur cette limite.

Article NB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NB.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

NB.8-2

Sur un terrain qui n'est pas destiné à être morcelé ultérieurement, des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c D = 6 m H > 7 m D = 8 m	

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Entre les façades ou parties verticales de façade n'ayant, sur toute leur hauteur, pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 m.

NB.8-3

En cas de construction unique mais comportant plusieurs corps de bâtiment ou ailes, ces mêmes distances sont à respecter entre ces corps ou ailes

Sont assimilés à de telles constructions les éléments fonctionnellement distincts d'un ensemble immobilier unique, mais venant en saillies verticales séparées au dessus d'une assise commune de un ou plusieurs niveaux. Dans ce cas, la hauteur (H) de référence à prendre en compte est mesurée à partir du niveau supérieur de l'assise commune alors assimilé à un niveau de sol.

Les façades en vis-à-vis, autour de patios ouverts, doivent respecter ces mêmes distances dans les mêmes conditions.

NB.8-4

Des saillies d'éléments ponctuels tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

Mais, en cas de présence d'éléments en saillie clos, oriels, ou assimilables, il doit être ménagé une distance minimale de 6 m entre ceux situés sur des façades en vis-à-vis, ou entre eux et la façade s'il n'y a pas de saillie en vis-à-vis, distance mesurée en projection sur un plan horizontal.

Article NB.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article NB.13.

Article NB.10 - Hauteur des constructions

NB.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 10 m. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Un étage en retrait suivant $L = H$ est possible au-dessus de cette hauteur.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

Dans le cas de construction sur des terrains en pente, cette limitation de la hauteur est appliquée à la façade dont le pied visible correspond à l'altitude du sol la plus élevée.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

NB.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels qu'un clocher ou un signal peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

NB.10-3 - Façade sur terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure au point où l'altitude du sol en pied de façade est la plus élevée, et sans que la hauteur de cette façade puisse dépasser 14 m là où l'altitude du sol est la plus basse.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 m, elle est décomposée en éléments successifs de 20 m au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors au point où l'altitude du sol en pied de chaque élément est la plus élevée, mais sans que la hauteur de cet élément puisse dépasser 14 m là où l'altitude du sol est la plus basse.

En cas de façade longue, plusieurs décompositions en éléments successifs étant théoriquement possibles, celle retenue par l'auteur du projet sera présentée à l'appui de la demande de permis de construire et sera seule prise en considération pour la vérification du respect des règles.

NB.10-4 - Retour de façade sur terrain en pente

Lorsque deux façades successives d'une même construction se trouvent sur un terrain en pente, le niveau haut de la façade donnant sur la partie de terrain la plus élevée peut être conservé en se retournant sur la façade suivante sur une longueur maximale de 17 m, mais sans que la hauteur d'aucune de ces façades puisse dépasser 14 m là où l'altitude du sol est la plus basse.

NB.10-5 - Façade de construction à niveaux décalés

En cas de construction avec niveaux décalés pour une meilleure adaptation à un terrain en pente, la façade correspondante est décomposée en éléments successifs qui correspondent à chaque décalage de niveau.

La hauteur d'aucun élément ne peut dépasser 10 m au point où l'altitude du sol en pied de cet élément est la plus élevée, et 14 m là où l'altitude du sol est la plus basse.

En partie la plus haute de la façade, les dispositions de l'article NB.10-4 relatives au retour de la hauteur d'une façade adjacente ne sont pas applicables.

NB.10-6

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

Article NB.11 - Aspect extérieur

NB.11-1

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité..

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades est encouragée.

NB.11-2

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction projetée, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article NB.12 - Stationnement des véhicules

NB.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

NB.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux roues. L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si elles engagent la sécurité de la circulation.

NB.12-3

Non compris les places nécessaires aux éventuels visiteurs, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est fixé à 1,5 place par logement.

Article NB.13 - Espaces libres et plantations

NB.13-1

Les parcelles doivent être aménagées de telle façon qu'une superficie représentant 75 % de celle du terrain soit constituée par un sol végétalisé et planté. Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.

NB.13-2

Le long des voies, l'espace situé devant une construction doit être traité en espace vert. Si cet espace est aménagé en aire de stationnement, il doit être planté d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

D'une façon générale, les parkings sont obligatoirement plantés d'arbres d'ombrage ou disposent de dispositifs végétalisés permettant leur ombrage.

NB.13-3 - Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 m. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

À l'intersection des voies, les haies et clôtures doivent respecter un pan coupé de 5 m.