

REGLEMENT du POS de la COMMUNE de SENLISSE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, sans valeur agricole particulière, non boisée, mais qui comporte déjà quelques constructions et qui peut recevoir une urbanisation diffuse sous la forme de constructions pavillonnaires isolées . Elle comprend le sous-secteur **NBa** .

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux **art. L.441-1 et R.441-1** et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux **art. L.442-1 et R.442-1** et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'art. **L. et R 430-1** et suivants du code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art. **L.130-1** du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'art. **L.311-1** du code forestier.

6 - Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques sont soumises à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément aux art. **L 123-1-7, L 430-1 et R 430-9** du code de l'urbanisme .

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

En NB et NBa:

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes
- les ouvrages de type bassins ou piscines

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, sont admis, ainsi que les antennes de téléphonie mobile et leurs annexes .

III- Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE NB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement art. **L 130.1** du code de l'urbanisme .

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. **NB 1** sont interdites.

L'implantation de toute construction est interdite dans la bande de **50 m** de protection des lisières des massifs boisés de plus de **100 ha**.

Toute construction est interdite dans une bande de **75 m** de part et d'autre des voies classées à grande circulation (art. **52** de la Loi Barnier) . Les secteurs concernés sont repérés au plan .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 : Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'art. **682** du code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource .

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif .

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du **6 Mai 1996**) . Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire , art. **L 421.3** du code

de l'urbanisme, modifié par l'art. 38.III de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant.

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE NB 5 : Caractéristiques des terrains

- Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à **3 500** m².
- les dispositions du présent art. ne sont pas applicables aux extensions des bâtiments existants.

ARTICLE NB 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sinon elles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **6 m**.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE NB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à **6 m**.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui pourront se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans le secteur **NBa**, toutes les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation repéré au plan.

Les annexes inférieures ou égales à **8 m²** de SHON ne sont pas concernées par ces règles.

ARTICLE NB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **4 m**.

ARTICLE NB 9 : Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder **10%**.

ARTICLE NB 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m** au faitage. Toutefois, les extensions et les surélévations pourront respecter la même hauteur que le bâtiment existant.

ARTICLE NB 11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de **0,30 m** par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est interdite ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre **35° et 45°** (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures peuvent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (**60 à 80/m²**), en ardoises naturelles ou fibro, ou en tuiles mécaniques petit moule (**26/m²** minimum) ou tout autre matériaux d'aspect similaire à l'exception des bardeaux bitumineux, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit

par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit (**0.80 m** par **0.90 m** de haut maximum) sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de **0.80 m** au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les lucarnes doivent être d'une largeur hors tout maximum de **1.20 m**. Les velux à deux pentes sont interdits.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner de bonnes garanties de conservation.

* **Les matériaux à proscrire :**

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* **Les matériaux recommandés :**

Les enduits grattés ou lissés beige.

Les enduits à pierre vue, le rocaillage .

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant des couleurs existantes.

8 - Les clôtures :

Les mur en meulière repérés au plan doivent être conservés.

Leur extension (ceux ci comportent quelques fois des barreaudages), doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon .

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

(Voir recommandations en annexes.)

9 - Les éléments protégés du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le POS en application de l'art. L 123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation préalable doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers .

Pour les vérandas, la coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons menuiseries extérieures .

ARTICLE NB 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, **2** emplacements minimum par logement à l'intérieur des parcelles bâties .

ARTICLE NB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'art. L 311.1 du code forestier .

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison de un arbre de haute tige d'essence locale pour **100 m** de terrain libre.

Les haies et groupes d'arbres repérés au plan seront gérés de façon à garder leur aspect actuel et leur fonction dans le paysage **art. L 123-1-7** du code de l'urbanisme. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure ou ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur .

Les haies champêtres et les arbres de haute tige seront d'essences régionales (*cf annexes pour exemple d'essences à utiliser*) .

Les plantations à réaliser, repérées au plan, seront constituées de haies d'essences régionales, avec ici ou là des arbres de haute tige (voir annexes). Elles ont pour but d'amoindrir l'impact des constructions dans le paysage .

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation des sols est égal à **0,10** .

ARTICLE NB 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet .