

TITRE III - CHAPITRE III

ZONE I NB

Caractère de la zone

Située dans le prolongement des différentes zones urbaines, la zone INB recouvre des terrains sur lesquels est admis un habitat pavillonnaire aéré.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur I NBh intéressant les différents hameaux de la commune où les règles de constructibilité sont nettement assouplies par rapport à celles en vigueur dans l'ensemble de la zone I NB.
Les hameaux significatifs concernés sont : St Jaume, Les Salettes, Les Miquelets, les Mauniers, Vigne-Aubière, Les Descalis, Les Pailles, Le Content et Les Girards.
- un secteur I NBp correspondant aux périmètres de protection rapprochés et éloignés de la source de La Canal, dans lequel s'appliquent des dispositions relatives à la protection de la qualité des eaux.

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

ARTICLE I NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de restauration et d'hôtellerie, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.
- 1.2 - Les constructions à usage d'équipement collectif.
- 1.3 - Dans le secteur I NBh uniquement, les constructions à usage d'artisanat.
- 1.4 - Les terrains de jeux et de sports.
- 1.5 - Les aires de stationnement.

1.6 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages techniques d'intérêt général. Les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylones, antennes... ne sont pas soumis aux dispositions des articles INB3 à INB15

1.7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

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

2.1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à raison d'un bâtiment d'un seul logement n'excédant pas 250 m² de SPHO nette, un garage et un pool-house, annexes dont la superficie totale ne devra pas excéder 80 m² de surface hors oeuvre brute et qui peuvent ne pas être attenantes à la construction principale, par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire.

2.2 - Les constructions à usage de commerce si elles sont raccordées au réseau public d'assainissement.

2.3 - Les installations classées doivent constituer le complément naturel des constructions et installations sus-visées. Elles ne doivent entraîner aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

ARTICLE I NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Interdictions :

1 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NB 1 sont interdites et notamment les lotissements.

2 - En outre et nonobstant, les dispositions prévues à l'article I NB 1 : les installations classées sont interdites dans le secteur I NBp.

3 - Le stationnement isolé de caravane.

4 - La pratique du camping.

5 - L'aménagement de terrain de camping et de caravanage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1/ Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, branchements, etc ...

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation notamment le long des routes départementales.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 562 et la RD 10.

2/ Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE I NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

a) Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur I NBp les dispositifs d'évacuation doivent être suffisamment résistants aux agents mécaniques ou chimiques pour éviter tout risque de filtration par rupture ou fissure.

b) Si le réseau public est situé à plus de 100 m du terrain constructible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis uniquement pour les constructions à usage d'habitation et à l'exclusion du secteur I NBp.

L'évacuation des eaux et matières usées, épurées ou non dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE I NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour recevoir une construction d'un seul logement et ses annexes, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 200 m². La superficie minimale doit être entièrement située dans la zone I NB.

2 - Toutefois cette disposition ne s'applique pas :

2.1 - Dans le secteur I NBh en cas soit d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, soit de l'édification d'une construction nouvelle sur un terrain libre faisant dent creuse dans le tissu urbain, soit de l'édification d'une construction nouvelle sur un terrain libre contigu à au moins trois constructions accolées.

2.2 - Dans l'ensemble de la zone I NB, une surface plus faible est admise lorsqu'il s'agit d'agrandir dans les limites du COS une construction à usage d'habitation existante à la date de publication du P.O.S. (15 octobre 1987).

ARTICLE I NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 35 mètres de l'axe de la RD 562 et de la RD 10 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions, hors zone agglomérée ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 10 et de la RD 562 (et de sa déviation) en zone agglomérée.

Ces dispositions s'appliquent également aux emplacements réservés qui s'y rattachent.

- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le secteur I NBh, les constructions projetées sur des terrains visés à l'article I NB 5 paragraphe 2.1, doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

3 - Toutefois, en dehors des routes départementales, des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants avant la date de publication du POS (15 octobre 1987), dans la mesure où elles n'aggravent pas les conditions de sécurité (visibilité notamment).

ARTICLE I NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les annexes et lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date de publication du P.O.S. (15 octobre 1987). Dans ce cas, il ne pourra pas être pratiqué de jour donnant vue sur le fonds voisin dont la distance à la limite séparative serait inférieure à deux mètres.

2 - Pour les annexes l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est soumise à aucune contrainte particulière en dehors des dispositions définies par le Code Civil et notamment ses articles 675 et suivants.

3 - Toutefois, dans le secteur I NBh, les constructions projetées sur des terrains visés à l'article I NB 5 paragraphe 2.1, doivent être édifiées sur tous leurs niveaux d'une limite latérale à l'autre ou, si le terrain a une largeur de façade trop importante (supérieure à 14 mètres), sur la limite séparative du terrain déjà construit.

4 - Aucune construction autre que celle nécessitée par la proximité immédiate du cours d'eau ne peut être implantée à moins de 15 mètres des berges de l'Argens.

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

1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces points avec un minimum de 4 mètres.

2 - Des implantations différentes sont également admises dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date de publication du P.O.S. (15 octobre 1987).

ARTICLE I NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE I NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure :

- La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur des constructions annexes telles que garage, abri de jardin est limitée à 2,70 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour de relais hertzien, etc...).

ARTICLE I NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

- Les couvertures en terrasse sont admises à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la construction. La pente des toits est limitée à 30%. Les toitures doivent être exécutées en tuiles "canal".

- Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire qui doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions.

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit par des murs pleins crépis sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.

- Toute installation de citerne de combustible sera masquée par des haies vives.

ARTICLE I NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2 - Il est exigé :

. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

. Pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre.

. Pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

. Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

ARTICLE I NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 0,15 dans la zone I NB, 0,25 pour les constructions à usage de commerce, si elles sont raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à l'article INB 1-2.2. ;
 - 0,10 dans le secteur I NBp.

Toutefois la superficie de planchers hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m² par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire.

- 2 - Dans le secteur I NBh, il n'est pas fixé de COS sur les terrains visés à l'article I NB 5 paragraphe 2.1.

- 3 - La surface des annexes est limitée à 80 m² de surface hors oeuvre.

- 4 - En ce qui concerne les ouvrages publics et les installations d'intérêt général des collectivités publiques, ou des services publics, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.