

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

La zone NB est une zone partiellement desservie pouvant accueillir quelques constructions diffuses n'entraînant pas la réalisation de nouveaux équipements ou que la collectivité n'envisage pas de renforcer.

Elle comprend un secteur NBa dans lequel existent des risques de cavités souterraines.

### SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les lotissements et groupements d'habitations, sauf ceux visés à l'article NB 2 ;
- les constructions et installations à usage d'activités, ainsi que les installations classées ne répondant pas aux conditions de l'article NB 2 ;
- les terrains aménagés de camping caravanage et le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations et travaux divers visés à l'article NB 2.

#### ARTICLE NB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

◆ Peuvent être autorisés :

- les constructions et installations à usage d'activités, ainsi que les installations classées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique et que leurs exigences de fonctionnement ou nuisances résiduelles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les lotissements exclusivement destinés à la création de lots déjà bâtis ;

- ◆ Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, peuvent être autorisés :
  - les aires de jeux, de sport ou de stationnement ouvertes au public ;
  - les affouillements et exhaussements de sols liés à l'assainissement ou la défense incendie et à l'urbanisation de la zone ;
  - l'extension mesurée des constructions existantes ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits après sinistre, y compris éventuellement leur extension mesurée ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ◆ Dans le secteur NBa, les dispositions techniques éventuellement nécessaires devront être prises pour garantir la stabilité des constructions, compte tenu des risques de cavités souterraines.

## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. – Accès**

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.
- ◆ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de l'opération et de celle du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
- ◆ Des aménagements pour raison de sécurité (visibilité, manoeuvre de véhicules lourds) peuvent être imposés.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

#### **3.2 – Voirie**

- ◆ Les caractéristiques de la voirie doivent être proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation du sol et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et collecte des ordures ménagères.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

##### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

##### **4.2 – Assainissement vanne**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement vanne doit être raccordée :

- soit au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- soit à un dispositif d'assainissement individuel agréé, conformément à la réglementation en vigueur, en particulier le Règlement Sanitaire Départemental (art. 48, 49 et 50), ainsi qu'aux schémas décrits dans les Annexes Sanitaires.

Ce dispositif devra être conçu de façon à être raccordé ultérieurement au réseau public futur.

##### **4.3 – Assainissement pluvial**

- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel.
- ◆ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à sa régulation restent à la charge exclusive du propriétaire.

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

- ◆ Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, les constructions annexes et l'extension mesurée des bâtiments existants, ni lors de reconstructions après sinistre.

#### **ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Toute construction doit observer un recul d'au moins 10 m par rapport à l'axe des voies.
- ◆ En cas de construction de garage en sous-sol, celle-ci doit comprendre à l'extérieur une aire plane d'au moins 3 m en retrait de l'alignement des emprises publiques.

◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux et n'aggravent pas les problèmes de circulation et de sécurité.

#### **ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

◆ Toute construction doit être édifée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 3 m.

◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

◆ L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la parcelle.

◆ Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, ni aux parcelles bâties existantes en cas d'extension mesurée.

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

◆ La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble, ou 3,5 m à l'égout de la toiture.

◆ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – Prescriptions générales**

- ◆ Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter, par leur situation, leur architecture et leur aspect extérieur, le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- ◆ Les annexes des constructions seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux (murs et toiture).
- ◆ La construction de bâtiments d'activités pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de végétation.

### **11.2 – Prescriptions particulières aux habitations**

A l'exclusion des projets affirmant un parti de création et d'innovation architecturale et des constructions annexes, toutes les autres constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles minimales suivantes :

#### ◆ Toitures :

- les toitures terrasses et monopentes sont interdites, sauf pour les petits agrandissements couverts en appentis, dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante ou bien s'ils sont adossés à un mur de clôture sans dépasser la hauteur de ce mur.
- les pentes des pans principaux doivent être égales ou supérieures à 40°.
- les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons.
- les couvertures doivent être de teinte ardoise ou tuile vieillie ; l'emploi de tous matériaux ondulés ou brillants est interdit.

#### ◆ Façades :

- les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou non revêtus d'enduit, sont interdits.
- le blanc et les couleurs criardes sont interdits.
- sur terrain plat, le niveau rez-de-chaussée n'excédera pas 0,60 m du niveau du terrain naturel et devra être traité pareillement au reste des façades.
- sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie par leur type et leur conception.

### **11.3 – Clôtures**

- les clôtures doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être à dominante végétale d'essences locales.
- les clôtures pleines, en plaques de ciment, sont interdites en façade sur rue.
- les soubassements éventuels n'excéderont pas 0,80 m s'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie ou s'ils sont doublés d'une haie vive.

### **ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- ◆ Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément plantés ou en jardins familiaux, et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- ◆ Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales.
- ◆ Les plantations existantes, et en particulier les alignements d'arbres de haut jet, doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.
- ◆ Les espaces boisés et plantations d'alignements classées sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Sans objet.