

## CHAPITRE VII: ZONE NB

La zone NB est une zone naturelle peu équipée, qui n'a pas vocation à recevoir une urbanisation importante. Seules y sont autorisées des constructions isolées.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NB 2.

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

Sont autorisées aux conditions suivantes:

- les constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule construction à cet usage ne comportant qu'un seul logement par îlot de propriété,
- les constructions à usage de stationnement n'excédant pas 60m<sup>2</sup> de SHOB par logement et par unité foncière.
- les constructions annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB, séparées du corps de l'habitation principale sur les terrains de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, dans la limite de :
  - . 1 annexe maximum sur les terrains de 2 000 à 4 000 m<sup>2</sup>.
  - . 2 annexes maximum sur les terrains de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, séparées l'une de l'autre.
- les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SHON, ainsi que leur locaux techniques dans la limite de 10m<sup>2</sup> de SHOB.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON situées sur des terrains de moins de 4 000 m<sup>2</sup>, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, sous réserve que:
  - l'extension de SHON n'excède pas 50% de la SHOB initiale de la construction
  - la surface de la construction après travaux n'excède pas 170 m<sup>2</sup> de SHON
  - l'extension mesurée ne sera autorisée qu'une fois pour chaque construction.
- les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public
- les établissements de soin et de retraite, à condition qu'ils ne soient pas de type pavillonnaire et qu'ils n'entraînent pas la réalisation d'équipement à la charge de la collectivité.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole ou artisanal existant, d'une surface d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SHON, dans les conditions suivantes:
  - pas de changement de destination
  - pas de surcoût d'équipement pour la collectivité
  - pas de nuisances pour le voisinage
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

De plus, dans le secteur NBi toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont autorisées que si elles satisfont aux conditions suivantes:

- . les constructions nouvelles sous réserve de :
    - . ne comporter aucune partie enterrée (sous-sol, cave, garage,...)
    - . avoir le premier plancher surélevé d'au moins 1m par rapport au terrain naturel en tout point d'emprise de la construction,
  - . la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs sous réserve d'un faible encombrement de la zone d'écoulement,
  - . les remblais strictement limités à l'emprise des constructions, sous réserve d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets d'affouillements,
  - . l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux limitent la vulnérabilité de la construction et n'entraînent pas une augmentation de plus de :
    - . 20 % de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'activité
    - . 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol pour les autres constructions.
- Au-delà de ces seuils, les extensions seront soumises aux règles applicables aux constructions neuves.

De plus, dans le secteur NBg, toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont autorisées que si elles satisfont aux conditions suivantes:

- sous réserve de la réalisation de travaux de mise en sécurité.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères, pour se faire, la largeur des voiries ne peut être inférieure à 4 m.

Les accès et les voies publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

- l'entrée des propriétés doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.
- l'accès direct sur les RD est interdit s'il existe une autre possibilité de desserte du terrain.

Dans le cas contraire, l'accès ne peut être autorisé qu'en un seul point, si les conditions de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules d'effectuer un retournement.

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

#### *Eau potable*

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### *Eaux usées (assainissement)*

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

#### Eaux résiduelles industrielles :

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur.

Le rejet au réseau public après traitement, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

A défaut de possibilité de branchement à un réseau public, les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonomes sous réserve du respect des prescriptions du schéma d'assainissement.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

#### *Autres réseaux*

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup>.

L'aménagement ou l'extension mesurée de constructions existantes n'est autorisé que sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface et si les dispositifs d'assainissement individuel sont conformes aux prescriptions d'assainissement.

Cette limite ne s'applique pas en cas de réalisation d'une piscine sur un terrain supportant déjà une construction principale.

### **ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de:

- 6 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées
- 10 m minimum de l'axe des voies publiques.

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX**

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants:

- cours d'eau non domaniaux

- ouvrage collectif d'assainissement,
- ouvrage collectif d'irrigation (canal),

les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.  
Cette distance est portée à 8 m en cas de constructions abritant des animaux.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m.

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

Dans le secteur **NBi** :

- . les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

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

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 m.  
Dans les zones de dégagement visuel, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel avant travaux est limitée à 3m hors tout.

Dans le secteur **NBi** :

- . ces hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel,
- . les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 m au dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

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

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

##### *Terrain*

- Les travaux de terrassement doivent être évités, ou rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments.

##### *Constructions*

- Les constructions doivent être de forme simple et d'un seul volume. Les diverses parties d'une même construction doivent être jointives sur au moins 3m de longueur.
- Tout élément de liaisons entre une construction principale et ses constructions annexes ne doit pas excéder 1,5m de longueur.

##### *Façades*

- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les teintes utilisées devront se référer à une palette de couleur tenue à la disposition du public en Mairie.

##### *Toitures*

- Les couvertures seront traitées en tuiles romanes ou similaires. La pente des toits devra se situer entre 27% et 33%.
- Un traitement partiel en terrasse, sur une superficie n'excédant pas 20% de l'emprise au sol de la construction, peut être autorisé s'il offre un accès de plain-pied au logement.
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires en toiture sont autorisés.

- Des couvertures en verre ou assimilé peuvent être acceptées dans le cadre de la construction d'une véranda.

#### *Clôtures*

- Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2m hors tout.

- Elles doivent être constituées exclusivement de grilles ou grillages doublés d'une haie végétale, la partie grillagée pouvant prendre appui sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40m. Toutefois, en façade de la RD6, des murs d'une hauteur totale maçonnée de 2m sont admis.

- Pour des raisons de cohérence architecturale, au cas où des compteurs doivent être implantés en bordure de propriété, ils devront être intégrés dans un mur attenant au portail, ce mur ne pourra en aucun cas dépasser 2m de large et 2m de long maximum de chaque côté du portail. Aucun autre mur d'accompagnement de portail ou de portillon pour piétons n'est autorisé.

- Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement de plus d'1m de haut, sa hauteur est limitée à 1,5m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées au plan. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

Dans le secteur **NBi**, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50m, avec poteaux distants d'au moins 2m de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de la construction et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation

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

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **NBi**, l'emprise des plantations de plus de 0,50m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale inondable et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Les plantations en haie sont interdites.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à:

- 0,05 dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SHON totale sur le même îlot de propriété.

Pour les autres constructions et installations, le COS est fixé à :

- 0,10 dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SHON totale sur le même îlot de propriété

Lorsqu'un terrain est issu d'une division, depuis moins de dix ans, d'une plus grande propriété bâtie, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme

La SHON maximale est applicable à la propriété existante ou à chacun des terrains issus d'une division respectant les superficies minimales et le COS définis dans la zone.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics: scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Lorsque qu'une même construction est affectée à divers usages, le COS résulte de l'application des COS calculés au prorata de la superficie occupée par chaque usage dans cette construction.

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

Non autorisé.