

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone NB

QUALIFICATION DE LA ZONE : Zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir quelques constructions diffuses.

Secteur NBa : secteur où l'assainissement individuel ne peut s'effectuer qu'avec des techniques particulières et avec un terrain minimum de 1500 m² pour construire (consulter la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale).

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

Article NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1-1- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service hôtelier, d'entrepôts commerciaux), et les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1-2- Les lotissements sauf ceux visés à l'article 2

1-3- L'ouverture et l'exploitation des carrières

1-4- Les aires de stationnement ouvertes au public

1-5- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

1-6- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

- permanents
- saisonniers

1-7- Le stationnement des caravanes

1-8- Le camping isolé soumis à déclaration sauf celui prévu à l'article 2

Article NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

2-1- Les constructions à usage d'activités et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2-2- L'aménagement en habitation ou en vue d'activités à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos masure, d'un ou plusieurs bâtiments qui ont été repéré sur le plan de zonage, et le cas échéant de lotissements destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments sous réserve que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole
- que les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement de l'exploitation,
- que les bâtiments présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur,
- que l'accès actuel de la cours soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès,

- que soient sauvegardées, entretenues et rénovées les plantations qui délimitent les clos mesures.
- que les cours soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent des renforcements, des réseaux.

2-3- Pour des motifs techniques ou architecturaux ;

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes de faible importance,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques sur petites parcelles nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-4- Le camping isolé soumis à déclaration dans le corps de ferme (dit camping à la ferme) et sous réserve de l'existence d'écrans de verdure constitués d'essence locale qui dissimulent l'occupation des terrains des vues extérieures.

2-5 En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine représentées sur le plan des servitudes, la construction, reconstruction et les agrandissements des constructions autorisées dans la zone, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2-6 Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction et les agrandissements des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'activité, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, dans la mesure où ces

travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de 25% de la surface hors œuvre nette, peuvent être autorisés sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

2-7- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement peuvent être autorisées

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB3 -- Accès et voirie

3-1- ACCES

3-1-1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3-1-2- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3-1-3- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-1-4- 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 peut être interdit.

3-1-5- Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante pour accéder et sortir des

propriétés ;

- Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voirie.

3-1-6- Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 4 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3-2- VOIRIE

3-2-1- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3-2-2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-3- Les voies privées se terminant en impasse de plus de 50 m de long doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article NB4 - Desserte par les réseaux

4-1- EAU POTABLE

4-1-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable,

4-2- ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4-2-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4-2-2- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental art.48, 49 et 50). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4-3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4-3-1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'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.

4-3-2- 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.

Article NB5 – Caractéristiques des terrains

5 – 1 – En NBa, pour être constructible, en cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra avoir une superficie minimum de 1500m².

Article NB6 -- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

SAUF DISPOSITION PARTICULIERE PORTEE AUX PLANS

6-1- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée de 5 m.

6-2- Ces distances doivent être augmentées de la différence de hauteur entre la voie et la parcelle lorsque le terrain est dénivélé par rapport à la voie.

6-3- En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

Article NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1- Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit observer un recul par rapport celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7-2- Les constructions en limite séparative ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 mètres.

Article NB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1- II n'est pas fixé de prescription spéciale

Article NB9 - Emprise au sol

9-1- L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris les annexes ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

Article NB10 - Hauteur des constructions

10-1- La hauteur de tout point de la construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de celle-ci, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble ;
- Pour les autres constructions 10 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Article NB11 - Aspect extérieur :

Généralités :

11 – 1 - Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines.

11 – 2 – Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.

Adaptation du sol :

11 – 3 – Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesurée en tout point de la construction.

11-4- Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect :

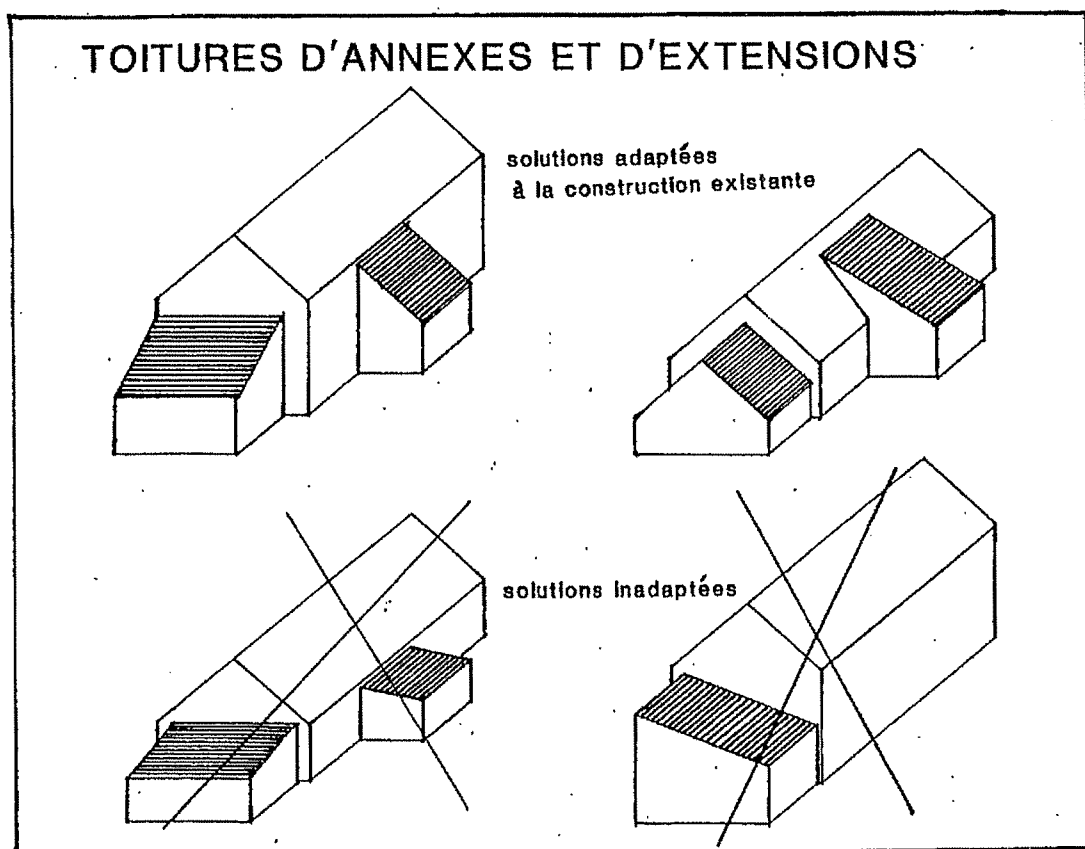
11-5- Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils doivent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé et l'ardoise pour les murs et l'ardoise et la terre cuite des tuiles pour les toitures.

Toitures :

11-6- La longueur cumulée des lucarnes sur un même versant de toiture ne peut dépasser le tiers de la longueur de ce versant.

11-7- Pour les bâtiments isolés, les toitures doivent présenter au moins deux versants :

- De pente prononcée pour les habitations et les bâtiments modestes ;
- De pente moyenne pour les grands bâtiments ;
- Pour les bâtiments adossés, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :
 - présenter une pente proche du bâtiment principal ;
 - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - que son point le plus élevé reste en dessous du faitage du bâtiment principal.



11-8- Les toitures terrasse sont interdites sauf :

- Pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante ;
- Pour les bâtiments s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivellation de terrain ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

Clôtures

11-9- En cas de clôtures, elles doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

11-10- La reconstruction de clôtures existantes et présentant des rythmes et des matières intéressantes est autorisée.

Article NB12 : stationnement

12-1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article NB13 : espaces libres et plantations :

13-1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2- Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constituées d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles. (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs,...)

13-3- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13-4- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article NB14 : coefficient d’occupation des sols

14-1- Il n’est pas fixé de COS dans la zone NB.

Article NB15 – dépassement du coefficient d’occupation des sols

15-1- Sans objet.