

## **Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Les constructions à usage d'habitation.

2.- L'extension des bâtiments existants.

3.- Les annexes à l'habitation limitées à 25 m<sup>2</sup>.

4.- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, à l'identique des surfaces.

5.- Les équipements publics d'infrastructure.

6.- Les constructions à usage agricole.

7.- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8.- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

9.- Le camping à la ferme

10.- Les aires de stationnement ouvertes au public.

11.- Les démolitions.

12.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NB 1, notamment les lotissements ainsi que les abris de jardins et garages isolés qui ne constituent pas une annexe à l'habitation.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NB 3 - Accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article NB 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

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

### ***II- Assainissement***

#### **1.- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

#### **2.- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ***III- Autres réseaux***

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

## **Article NB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une surface différente pourra être admise.

## **Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

## **Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Toutefois, lors de construction existante sur limite sur un fond mitoyen, la construction sur limite pourra être autorisée pour un bâtiment dont la hauteur n'excédera pas celle de la construction existante et sous réserve de s'adosser strictement à cette dernière.

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, sa hauteur maximale ne peut excéder 3,50 m sur une distance horizontale de 4 m à partir de ladite limite.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

## **Article NB 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurée à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions autorisées.

## **Article NB 11 - Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales notamment :

### **→ Implantation des constructions**

Elle devra tenir compte des orientations de façades et des faitages. En cas de pente de terrain, les faitages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente.

Les constructions seront implantées en fonction du modelé du terrain naturel en limitant les affouillements ou exhaussements du sol au strict nécessaire aux abords de la construction.

Les différents niveaux accessibles directement de plein pied depuis l'extérieur (remblai) ne doivent pas être situés à plus de 70 cm du terrain naturel avant terrassements.

### → Toitures

Les bâtiments isolés à un seul pan sont interdits.

Les pentes de toiture seront supérieures ou égales à 50 %.  
cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant  
doté d'une pente de toiture plus faible.

### → Couleurs matériaux

Les couleurs de matériaux utilisées à l'extérieur des bâtiments devront respecter la palette de couleur déposée en Mairie.

Les enduits extérieurs et les boiseries peintes devront respecter la tonalité générale du site, les couleurs vives sont interdites.

### → Les clôtures

La hauteur de la partie minérale d'une clôture devra être inférieure à 0,60 m, sauf dans le cas d'une clôture intégrée à la construction ou contigüe à une clôture existante.

### → Les antennes

Elles devront être placées de façon discrète.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Plus généralement, les constructions mettant en œuvre des principes visant au Développement Durable (énergies, matériaux...) doivent s'inscrire de par leur aspect ou le traitement paysager de leurs abords dans leur environnement immédiat.

## **Article NB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

## **Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Sans objet.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation et 0,50 pour les autres constructions autorisées.

### **Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du C.O.S. pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces est autorisé. La taxe de surdensité n'est pas due si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.