

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

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

###### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

##### ARTICLE NB1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1 Ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants:

- les constructions à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour des raisons techniques de construction,
- les constructions artisanales, commerciales ou de bureau non nuisantes pour l'habitat,
- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation hydraulique.

2 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises :

- l'extension des installations artisanales, industrielles... (soumises à autorisation ou à déclaration ou non) existantes sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances,
- les constructions nécessaires à l'activité agricole.

##### ARTICLE NB2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

1 - Rappel :

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

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article NB1, notamment :

- les lotissements de toute nature ainsi que les groupes d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en application de la loi modifiée du 19 juillet 1976 et de ses textes d'application ne répondant pas aux exigences définies au paragraphe III de l'article NB1,
- l'ouverture de camping-caravaning,
- les dépôts de véhicules ou de vieilles ferrailles en vue de la récupération, les installations d'élimination de déchets.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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...

2 - Toute voie nouvelle destinée à être classée ultérieurement dans la voirie communale doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m dont 5 m de de chaussée.

3 - Si elle se termine en impasse, elle devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.

ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

a) Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Il est rappelé que l'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante ; la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent (y compris la défense incendie).

b) Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut des possibilités de raccordement à un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, le propriétaire doit réaliser des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales adaptés à l'opération et au terrain.

### b) Eaux usées

A défaut des possibilités de raccordement à un réseau public d'assainissement : toutes les eaux et matières doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

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.

## 3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

### ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum d'un terrain sera de 800 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée aux plans, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur - prise à l'égout de toiture - et jamais inférieure à 4 m.

### ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

#### ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur absolue

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faitage.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône électrique, etc...).

##### Hauteur relative

Les terrains en pente sont divisés en section nivelée de 10 m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 m.

#### ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et plus généralement par référence à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

##### Toiture

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 20 % et 40 % et la couverture réalisée principalement en tuiles canal ou romanes \* de teintes claires ou mélangées ou de matériaux similaires sous réserve de leur aspect architectural. Dans certains cas, la couverture en ardoise sera autorisée (ardoise ou matériaux similaires), de même que la tuile plate "grand moule" ou tuile de Marseille lorsque ce matériau couvre des toitures à proximité.

La toiture terrasse est interdite.

Les avants toits des constructions devront avoir 50 cm de débords au minimum.

### Volume et échelle

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle en volume des constructions avoisinantes.

### Couleur

Les constructions devront s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement. Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

### Les annexes

Et particulièrement les abris de jardin, devront s'harmoniser avec l'aspect semblable de bâtiments existants en ce qui concerne notamment la toiture qui devra être analogue à ces derniers.

### Clôtures

Seules sont autorisées :

#### a) Clôtures sur façade

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 m au maximum pouvant être surmonté d'un treillage métallique ou de tout autre dispositif à claire voie ;

- soit d'un treillage métallique pour la hauteur totale autorisée.

En aucun cas la hauteur maximale de la clôture sur façade ne devra excéder 1,40 m.

#### b) Clôtures sur limites séparatives et fond de terrain

Elles seront constituées notamment :

- soit d'un treillage métallique ou dispositif à claire voie jusqu'à une hauteur maximale de 2 m ;

- soit pleines jusqu'à concurrence de 1,70 m et éventuellement surmontées d'un treillage métallique ou tout autre dispositif à claire voie jusqu'à 2 m maximum en totalité.

En aucun cas la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra excéder 2 m.

La brande sera autorisée.

### ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées sur la base de 2 pour 1 au minimum.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositifs des articles L 130.1 et T 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.