

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone :

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 lesquelles, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles.

L'indice r indique l'existence de risques naturels modérés - Se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

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

Dans les secteurs NBr, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte les risques naturels et s'en protéger.

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 sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface hors oeuvre nette.

2 - Pour les bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) ;

- leur extension dans la limite de 200 m² de surface hors-oeuvre nette, y compris l'existant.

- une extension de 30 m² supplémentaires si la surface hors-oeuvre nette initiale est supérieure à 200 m².

- le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage)

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

4 - Les équipements publics comprenant les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que les installations techniques d'intérêt général.

5 - Les constructions à usage d'artisanat, de service et de commerce.

6 - Les clôtures.

7 - Les annexes.

8 - Les démolitions .

9 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

10- Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout 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.

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.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NB 3 - Accès et voirie

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Les accès sont soumis aux règles définies à l'article UA 3.

ARTICLE NB 4 - Desserte par les réseaux

- Eau :

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

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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 autonome est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 - Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur les façades.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Les traversées de chaussées se feront en souterrain.

ARTICLE NB 5 - Caractéristiques des terrains

Les parcelles non desservies par un assainissement collectif, pour être constructibles, doivent avoir une superficie minimum de 1 000 m².

ARTICLE NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées suivant les règles définies à l'article UA 6.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les extensions de bâtiments existants et leurs annexes pourront être implantées en limite de propriété où leur hauteur, à la sablière, ne devra pas excéder trois mètres.

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

Une distance d'au moins 4 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 au point le plus aval du bâtiment du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres mesurée à l'égout de toiture.

ARTICLE NB 11 - Aspect extérieur

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières - se conformer au Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE NB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, sans être inférieur à 1 emplacement pour 50 m² de SHON créée.

ARTICLE NB 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NB 14 - Dépassement d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles NB 3 à NB 13.

ARTICLE NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.