

## **Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Nb**

Zone d'habitat modéré située en frange urbaine. Afin de lutter contre le mitage des espaces naturels, l'implantation de nouvelles constructions ou installations y est interdite, à l'exception des extensions limitées.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD138 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zonage de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Nb sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

#### **Article Nb-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception de celles autorisées en Nb-2.

#### **Article Nb-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 L'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve que cette extension vise à améliorer les conditions d'habitabilité pour ses occupants et ne crée pas de logement supplémentaire.
- 2.2 Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- 2.3 Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées... ) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité...).

### **Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol**

#### **Article Nb-3 Accès et voirie**

##### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Il est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

##### **3.2 Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux pluviales.**

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification,
- augmenter leur débit,
- altérer leur qualité.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

#### **4.2.2 Eaux usées.**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

Pour tous groupes d'habitations, qu'ils constituent une réalisation d'ensemble ou soient le résultat d'un lotissement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Pour une habitation isolée, le raccordement au réseau public sera imposé chaque fois qu'il sera techniquement réalisable.

En cas d'impossibilité ou d'absence de réseau d'assainissement toutes eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement (conformément aux textes réglementaires en vigueur).

Ces dispositifs d'assainissement individuel devront tenir compte des projets éventuels de réalisation de réseaux, le raccordement à ceux-ci étant obligatoire dès leur mise en service.

### **4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés**

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

En cas d'assainissement par des dispositifs non raccordés à un réseau collectif d'assainissement, il est exigé un minimum parcellaire de 1500 m<sup>2</sup>.

## **Article Nb-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de  $\geq H/2$  et un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**Article Nb-9 Emprise au sol**

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

**Article Nb-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale admise, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture, est fixée à 9 mètres.

**Article Nb-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- 11.2 Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)
- 11.3 Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- 11.4 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- 11.5 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.6 Les murs et toitures des bâtiments de faibles dimensions et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. En aucun cas, ils peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.  
Les toitures des bâtiments.
- 11.7 Les toitures terrasses et monopentes sont interdites.
- 11.8 La toiture du bâtiment principal doit être à versants avec une pente comprise entre 30 et 60 degrés.
- 11.9 Le matériau de couverture sera obligatoirement du chaume ou de l'ardoise ou de la tuile. Les matériaux similaires à l'ardoise et à la tuile sont admis s'ils sont dans les teintes des produits naturels ; les teintes vives (rouge, orangée ou jaune par exemple) sont interdites.
- 11.10 Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques et bac acier).

### Les façades

- 11.11 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, imitations peintes de pans de bois et faux marbres sont interdits.
- 11.12 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.13 L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit.
- 11.14 Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

### Les clôtures

- 11.15 L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.16 Lorsque la construction est réalisée en retrait du domaine public, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.
- 11.17 La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie, grille et grillages est fixée à 2 mètres.
- 11.18 Les clôtures sont constituées:
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle mélangeant silex et brique,
  - soit d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V,
  - soit d'un mur enduit.
  - Soit d'une lisse simple ou double avec plinthe minimum 15 cm, doublée ou non d'un grillage et d'une haie vive végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées au titre V.
- 11.19 Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.20 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

### **Article Nb-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- 12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article Nb-13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre remarquable à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie choisi de préférence parmi les essences citées au titre V.

13.2 Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives choisies de préférence parmi celles citées au titre V dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :

- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
- lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
- lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire

Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

### **Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Nb-14 Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de l'article 3 à 13.