

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N - ZONE NB

NB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

NB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II (c'est-à-dire les recommandations techniques du BRGM).

Les constructions et les aménagements pour :

- équipement public ou d'intérêt collectif,
- l'habitat, répondant à l'activité suivante : une maison de retraite,
- les constructions à usage artisanal ou commercial, nécessaires à l'extension de la brasserie.

Les logements à condition qu'ils soient liés aux occupations autorisées.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

NB3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

NB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un système d'épuration des eaux usées.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ladite limite.

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 11 mètres de hauteur totale.

NB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

En limite de propriété, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive, laquelle sera composée d'une diversité de végétaux d'essences locales.

NB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

1- Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination de l'immeuble, ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes, ou de logements individuels accolés.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions (limitées à 20 % de la surface de plancher) des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement imposé par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte (article R151-46 du code de l'urbanisme).

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 60 m²,
- deux places pour les logements d'une superficie de plancher supérieure à 60 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement par logement. (Article L151-35 du code de l'urbanisme).

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.).

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2

pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

- **Constructions à usage artisanal :**

La surface **recommandée**, affectée au stationnement doit être égale à 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.

Dans tous les cas, une surface sera réservée au stationnement, proportionnée aux besoins, et située en dehors de l'emprise de la voie publique. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- **Constructions à usage commercial :**

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé **1 place de stationnement par tranche non entière de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.** Aucune place de stationnement n'est demandée en dessous de 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

NB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

La plantation d'espèces locales est à privilégier. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

Est imposé un coefficient de surfaces non imperméabilisées, représentant au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

NB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

NB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

*

* *