

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

Cette zone comprend des terrains de faible valeur agricole et qui ne nécessitent pas de protection particulière.

Elle correspond à des terrains sur lesquels une urbanisation éparse s'est déjà développée mais qui ne seront pas équipés par la Commune.

C'est un secteur inondable d'aléa faible ( aléa 1) déjà urbanisé où le caractère urbain prédomine.

En raison du risque d'inondation, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts.

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal.

- les reconstructions après sinistre.

- Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m<sup>2</sup>.

##### **2 - Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitation à condition que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place.

- l'extension des constructions à usage d'activité existantes.

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable.

- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..

- les constructions d'habitations visées et utiles à l'activité agricole.

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

## **ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les lotissements ;

- les groupes d'habitation ;

- les carrières ;

- Est interdite la construction de nouveaux équipements tels que les corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation des secours.

Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont strictement interdits.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Seules les dispositions d'ordre public restent applicables : se reporter à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme cité dans le titre I du présent Règlement.

### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **2 - Eaux usées :**

Les constructions ou installations nouvelles doivent soit être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté tant à la qualité pédologique du terrain qu'à la capacité d'accueil de l'habitation.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public ou en milieu naturel, des eaux résiduaires industrielles si il est autorisé, peut être subordonné à un prétraitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **3 - Eaux pluviales :**

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 - Electricité, téléphone, télédistribution :**

Sans objet.

### **ARTICLE NB 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Dans tous les cas, pour toute construction à usage d'habitation ou d'activités, le terrain d'assise doit mesurer un minimum de 900 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

Toutefois lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 m de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

## **ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, 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 4 m.

Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Toutefois une construction peut être implantée en limite séparative au delà de cette profondeur de 20 m si:

- si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus d'1 m la hauteur totale de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## **ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## **ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL (rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature : balcons, terrasses, débords de toiture...)**

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

$$E = 100 \text{ m}^2 + T/4$$

## **ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

## **ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

NOTA : les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

### **1° - Généralités :**

Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain nature sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

### **2° - Types de matériaux :**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être en ardoise naturelle ou artificielle, avec une pente de 35° à 50°. Cette pente peut être plus faible pour les annexes

Pour les autres constructions, la couverture devra être teintée de couleur bleu schiste

### **3° - Murs :**

Il est fortement recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de MAINE ET LOIRE.

### **4° - Traitement des abords :**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

L'aspect de la clôture doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

### **5° - Niveau de plancher et niveau du terrain naturel :**

Les constructions à usage d'habitation comporteront, un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

NOTA : Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

## **ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées dès que nécessaire par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec un minimum de 10 %

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,30 pour toutes les constructions.

## **ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.