

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
--

CHAPITRE I - ZONE NB - ZONE DE CAMPAGNE A HABITAT DIFFUS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. L'affectation principale est l'urbanisation diffuse à usage d'habitation. Toute activité commerciale, artisanale ou industrielle nouvelle, est interdite.

Elle comprend trois secteurs :

- NB 1 dans lequel pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2 000 m².
- NB 2 dans lequel pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 4 000 m².
- NB 3 dans lequel pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10 000 m².

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :**ARTICLE NB.1 - TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Dans les secteurs NB1, NB2 et NB3 -

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article NB2
- les constructions à usage collectif
- les dépôts de matériaux de toute nature et les entrepôts
- l'ouverture et l'extension de carrières
- le stationnement des caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping et de caravanage

**ARTICLE NB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

- Dans les secteurs NB1, NB2 et NB3 -

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- les bâtiments à usage d'habitation ne comprenant qu'une seule construction à cet usage par unité foncière.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de leur affectation.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions autorisées dans le secteur ainsi qu'à leur desserte.
- les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient d'intérêt général. Par ailleurs, les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ne sont pas soumis aux dispositions des articles NB 3 à NB 15.
- la construction de piscines dès lors que sur le terrain existe un bâtiment à usage d'habitation.
- la construction d'annexes isolées des bâtiments principaux dès lors que sur le terrain existe un bâtiment à usage d'habitation

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE**

- Accès -

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics. Tout accès direct est interdit sur la R.D.10 s'il existe une possibilité d'accès indirect.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

- Voirie -

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité civile, notamment au regard du risque incendie.

ARTICLE NB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- Eau potable -**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté par le réseau public de distribution d'eau sous pression.

- Eaux usées -

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

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

- Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

- Electricité et téléphone -

Tous les branchements E.D.F. et téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE NB.5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie minimale de :

- 2.000 m² en secteur NB1
- 4.000 m² en secteur NB2
- 10.000 m² en secteur NB3

Cette limitation de surface n'est pas opposable :

- au projet concernant l'agrandissement mesuré d'une construction existante,
- au projet de piscine et local technique dès lors que sur le terrain existe un bâtiment à usage d'habitation,
- au projet d'annexes isolées dès lors que sur le terrain existe un bâtiment à usage d'habitation,
- aux règlements des lotissements approuvés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement et dont le maintien des règles a été demandé conformément aux articles L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Dans les secteurs NB1, NB2 et NB3 -

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement, les constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la Route Départementale n° 10. Pour les annexes isolées et piscines, la distance est ramenée à 14 mètres.
- 10 mètres de l'axe des Voies Communales et Chemins Ruraux.
- les annexes non habitables et les piscines peuvent être implantées à 4 mètres de la limite d'emprise des voies communales et chemins ruraux. Elles pourront être implantées en limite d'emprise des dits voies et chemins lorsque leur longueur de façade est inférieure ou égale à 7 mètres. Toutefois aucun accès autre que piétonnier ne doit être créé et leur construction ne doit pas porter atteinte à la sécurité routière.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles d'implantation, l'extension et la surélévation, pourront être autorisées, dans la continuité des volumes initiaux sans que cette extension ne se fasse à une distance inférieure à celle existante.

ARTICLE NB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX COURS D'EAU

- Dans les secteurs NB1, NB2 et NB3 -

La distance horizontale de tout point du bâtiment à usage d'habitation à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à :

- 4 mètres en zones NB1
- 5 mètres en zones NB2
- 10 mètres en zone NB3

Lorsqu'une construction déjà existante ne respecte pas la règle, l'extension et la surélévation peuvent être autorisées dans la continuité des volumes existants, à condition que la distance aux limites ne soit pas réduite et soit supérieure à 4 mètres.

Les constructions non affectées à l'habitation doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives ; toutefois lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 7 mètres elles pourront être implantées contre une limite séparative.

Les boxes à chevaux devront être implantés à une distance minimale de 30 m.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (huit mètres) du milieu des cours d'eau sans pouvoir se rapprocher à moins de 6 m (six mètres) des berges de ceux-ci.

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

Non réglementée.

ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée pour les constructions principales.

L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à :

- 0.05 de la surface du foncier dans la zone NB 1
- 0.04 de la surface du foncier dans la zone NB 2
- 0.02 de la surface du foncier dans la zone NB 3

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de la couverture.
- 9 mètres au faîtage.

mesurés à partir du terrain naturel avant toute modification de celui-ci.

Pour les extensions mesurées des bâtiments existants, lorsque la surface du terrain est inférieure à la surface minimum requise pour être constructible, la hauteur au faîtage des extensions ne pourra être supérieure à la distance la séparant des propriétés mitoyennes, sans dépasser 9 mètres.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 2,50 mètres à l'égout de la couverture
- 3,60 mètres au faîtage

mesurés à partir du terrain naturel avant toute modification de celui-ci.

ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR

- Dispositions générales -

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

La pente du toit ne pourra excéder 33% sauf adaptation à l'existant.

- Clôtures -

Les clôtures doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

-Portails-

La hauteur des portails n'est pas réglementée.

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur des emplacements prévus à cet effet en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.21 du Code de l'Urbanisme.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les marges d'isolement, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies, fixées aux articles NB.6 et NB.7 doivent être aménagées en espaces verts maintenant l'aspect du paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions visées au 1^{er} alinéa de l'article NB2, le C.O.S. est fixé :

- dans le secteur NB1, à 0,14
- dans le secteur NB2, à 0,07
- dans le secteur NB3, à 0,04

Pour les constructions à usage d'habitation, existantes sur un terrain d'une superficie inférieure au minimum requis pour être constructible, visées au 2^o alinéa de l'article NB2, les extensions sont autorisées à condition que :

- la surface totale de plancher développée hors oeuvre nette, y compris l'existant, ne dépasse pas 280 m²,

ARTICLE NB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.