

CHAPITRE 4 - ZONE NATURELLE NB

Caractère et vocation de la zone

Les zones NB sont des zones naturelles insuffisamment équipées, dans lesquelles s'est développée une urbanisation diffuse.

Compte tenu de leurs caractéristiques paysagères et du faible niveau d'équipement prévu, les constructions ne seront autorisées qu'avec une très faible densité.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2 - Les installations d'abris et de garages couverts à condition de s'intégrer dans l'environnement.
- 1.3 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.
- 1.4 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.
- 1.5 - Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (piscine, tennis, ...) à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.
- 1.6 - Les bâtiments à usage agricole.
- 1.7 - Les constructions à usage artisanal.
- 1.8 - L'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, y compris avec changement d'affectation, dans la limite de 200 m² de SHON.

Installations classées

- 1.9 - Les installations classées nouvelles à condition :
- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...).
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.10 - Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.13 du code de l'Urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

Installations et travaux divers

1.11 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisés dans la zone.

1.12 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

1.13 - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 200 m² de SHON ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : Ces restrictions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

1.14 - Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés aux travaux d'aménagement de la RD 939 et visés à l'article R 422.2 du Code de l'urbanisme.

UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Sont interdites : Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article NB1.

ARTICLE NB3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.5 - Aucun nouvel accès ne peut être créé par les riverains le long de la RD 939.

VOIRIE

3.6 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.7 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau

collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

ARTICLE NB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une surface de 2 000 m² minimum par logement

ARTICLE NB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions neuves ne pourront être implantées à moins de :

- 75 m de l'axe de la RD 939 sauf exceptions prévues à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme et sauf pour les constructions nouvelles implantées à proximité immédiate des groupes de constructions existantes
- 10 m minimum de l'axe des autres routes départementales

6.2 Les constructions et installations annexes à l'habitation sont autorisées à l'intérieur de la bande de 75 m de l'axe de la RD 939 à condition d'être situées à proximité immédiate d'une habitation préexistante.

6.3 les constructions autorisées par les articles 6.1 et 6.2 seront situées dans tous les cas à plus de 30 m de l'axe de la RD 939.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- * les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- * la reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- * l'extension des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE NB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE NB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE NB9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol est limitée à 30 % du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment implanté sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.2 - Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 6 mètres (inférieure ou égale au bâtiment principal) mesurés depuis le sol naturel.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 - La hauteur définie ci-dessus n'est pas limitée par les constructions à caractère agricole.

10.5 - Il est exclu du calcul des hauteurs maximales des constructions les éléments techniques tels que ceux liés à la production d'énergie renouvelable comme des capteurs solaires (soit + 1.5 m possible), dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 (aspect extérieur).

ARTICLE NB11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit en pierres de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

11.3 Il pourra être dérogé aux dispositions de l'article 11.2 pour les constructions relevant d'un apport architectural significatif.

Sont également autorisées : les constructions aux techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...). Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.4 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation. Néanmoins l'utilisation d'autres matériaux peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement et des paysages bâtis et naturels avoisinants

11.6 Tant en bordure des voies qu'entre deux propriétés, **les clôtures** devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur limitée à 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée)
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera limitée à 2 m
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m.

ARTICLE NB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux de construction projetés requièrent l'abattage d'arbres ou de végétaux remarquables, de nature à porter atteinte à l'environnement et au paysage naturel.

13.2 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE NB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NB15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.