



## CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE NB

Les zones NB sont constituées par des poches d'habitat diffus présentes en deuxième périphérie du bourg ou le long des voies de circulation.

Les constructions doivent y être limitées de par la faiblesse des équipements existants dont le renforcement n'est pas envisagé. Seules les opérations individuelles sont autorisées. Les lotissements ne sont pas autorisés en zone NB.

site, Cette zone comprend un secteur NBa, concernant les sites aux abords de la RD 903, où s'appliquent des règles différentes en matière de superficie des terrains et de hauteur des constructions.

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

#### Article NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I - Rappels :

- L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole et forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés du permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 c du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites) (A).

##### II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- de commerces et d'artisanat (sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage),
- agricole (sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage),
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les annexes nouvelles des constructions existantes,
- la création, l'extension et aménagement des installations classées sous réserves de ne pas augmenter les nuisances,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les équipements collectifs et d'intérêt général.

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

Sont interdites, toutes occupations et utilisation du sol autres que celle admises à l'article NB 1 notamment :

- les lotissements,
- les nouvelles installations classées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol.

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

### ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Hors agglomération et excepté pour des usages agricoles ou pour l'exploitation de la route, les accès directs sans aménagements sont interdits sur les routes départementales. Des accès aménagés peuvent être envisagés, ils seront à la charge du pétitionnaire et devront respecter les normes techniques et de sécurité en vigueur.

#### II - Voirie

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- plate-forme minimale : 3,50 m,
- hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- rayon intérieur minimal : 11 m.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée en tant que de besoin au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées :

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admis ; celui-ci devra être conçu de façon à être mis hors circuit et les eaux usées directement raccordées au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Une Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome a été étudiée sur la commune. Cette carte indique les dispositifs de traitement et d'évacuation les mieux adaptés. Elle est jointe en annexe.

Les services compétents se réservent la possibilité de modifier ces éléments ou de demander une expertise complémentaire.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

**2 - Eaux pluviales :**

- Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire du terrain.

**3 - Electricité - Téléphone :**

Ces réseaux seront de préférence réalisés en souterrain.

**ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain existant ou issu d'une division de propriété doit avoir une superficie minimale de 1.000 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NBA, cette superficie minimale est de 1.500 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe de la voirie départementale. Par rapport à la RD 903, une distance plus importante pourra être imposée afin de ne pas compromettre l'élargissement ou le redressement éventuel de la voie,
- 10 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existant ou par nécessité d'aspect,
- pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- pour les petits ouvrages et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en stricte limite de propriété,
- soit à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

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

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons d'ensoleillement.

## ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du toit, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### 2 - Hauteur :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux ou R+1, avec un maximum de 9 m.

Dans le secteur NBa, cette hauteur ne pourra excéder 7 m.

## ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Volumes et proportions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Sont en conséquence interdites les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Les aménagements et surélévations devront respecter l'harmonie générale du bâtiment en proportions, matériaux et couleurs.

### 2 - Toitures

La pente de toiture ne doit pas porter atteinte à l'unité du bâtiment, de l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Elle ne pourra excéder 35 %.

### 3 - Matériaux – Couleurs

#### Couvertures

Elles seront en tuiles canal ou romane. Toutefois, les couvertures différentes de la tuile seront admises pour les constructions autres qu'à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition d'être en harmonie avec le contexte environnant.

#### Façades

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, ...

**ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES****1. Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (A).

**2. Autres plantations :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique et pour la qualité du site, seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.