



ZONE NB

Zone naturelle partiellement desservie par les équipements et dans laquelle ne peuvent être admises que des constructions ne nécessitant pas la création de nouveaux réseaux ou leur renforcement.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 2
- les équipements publics d'infrastructure routière

2. Zones de nuisance sonore

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978.

3. Autres dispositions

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation
- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés à l'article R 130.2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE NB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Interdictions

- les lotissements et groupes d'habitations
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravanning autres que ceux permettant le camping et le caravanning à la ferme
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

voirie, de construction, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les travaux de fouilles archéologiques

- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures

2. Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Le long des routes à grande circulation, la création de nouveaux accès est interdite, excepté pour les implantations de stations services.

Dans tous les cas, lorsqu'un terrain est desservi par deux voies d'inégale importance en regard de la circulation, l'accès à la voie la moins fréquentée sera imposé. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe, situé à 3m en retrait de la limite de la voie..

La création d'accès sur les voies express est interdite.

2. Voirie

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

ARTICLE NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable soit par un branchement sur une conduite collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées, à défaut de branchement possible sur un réseau public doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969 sur des fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Aucun dispositif d'assainissement ne doit être implanté dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, ni à moins de 35m d'un puits individuel.

ARTICLE NB 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 2500 m² lorsqu'il est desservi par un réseau collectif d'eau potable et une voie ouverte à la circulation publique. Cette superficie doit être d'au moins 4 000 m² si le terrain est uniquement desservi par une voie ouverte à la circulation publique. En bordure des voies à grande circulation, la superficie minimale est portée à 4 000 m² dans tous les cas.

2. Ces normes ne sont pas applicables en cas de restauration et d'agrandissement des constructions existantes.

ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), le recul des constructions est fixé comme suit :

a. par rapport à l'axe des voies :

Voies express : 100m

Route à grande circulation : 75m

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

b. par rapport à l'alignement :

Routes départementales : 5m pour toutes les constructions.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension de bâtiments existants.

2. Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire

ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative

2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière que tout point d'un bâtiment soit à une distance horizontale de tout point d'un autre bâtiment au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative sur voie

Non réglementé

2. Hauteur absolue

Elle est limitée à :

- a. pour les constructions à usage d'habitation ➤ 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage
- b. pour les bâtiments agricoles, bergeries, étables etc ➤ 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage
- c. pour les hangars agricoles ➤ 8 m à l'égout du toit
- d. pour les silos ➤ 12 m au sommet
- e. pour les établissements industriels autorisés et les installations et dépôts :
 ➤ 10 m au point le plus haut de toute construction
- f. pour les équipements d'infrastructure ➤ non réglementé
- g. Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain et à la végétation existante.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

2. Toitures

2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone
- les constructions présentant une architecture innovante

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat .

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place .

2.3. Ouverture

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3. Façades et matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

L'emploi des matériaux bruts (briques, parpaings, etc...) destinés à être enduits, est interdit ainsi que l'emploi des bardages métalliques non peints.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi et la teinte du mortier de chaux aérienne ou naturelle sont particulièrement recommandés. Les couleurs vives et le blanc pur ne sont pas autorisés.

4. Percement des façades et des toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage sont interdits.

5. Clôtures

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures sont constituées :

-soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage

- soit par un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, ou en harmonie avec la construction principale.

Le muret, d'une hauteur maximum de 0.50 m peut être éventuellement surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse.

L'emploi de matériaux bruts (briques creuses, parpaings, etc..) destinés à être enduits, ainsi que les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, sont interdits.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, en respectant les normes minimales suivantes :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

2. Pour les constructions à usage commercial :

- lorsque la surface de vente hors oeuvre est inférieure à 400 m² : une aire de stationnement au moins égale à une fois cette surface

- lorsque la surface de vente hors oeuvre dépasse 400 m² : une aire de stationnement au moins égale à deux fois cette surface

3. Pour les hôtels et restaurants:

- une place de stationnement pour 2 chambres

- une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant

4. Pour les constructions à usage industriel et artisanal :

➔ une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface d'emprise au sol hors oeuvre. Pour les entrepôts, cette règle peut faire l'objet d'une adaptation mineure réduisant cette surface de moitié, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

5. Pour les terrains de camping et de caravanning :

➔ une place de stationnement par tente et par caravane.

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Il sera exigé la plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément par logement.

2. Les installations soumises à autorisation et à déclaration, les terrains de camping et les stationnements de caravanes devront être entourés d'arbres de haute tige et de buissons à feuillage persistant formant écran.
3. les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), situées dans les cours ou jardins des constructions, devront être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran
4. Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

**SECTION 3 :
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet