

RÈGLEMENT DE LA ZONE NB**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle, desservie partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées (article R.123.18 du Code d'Urbanisme).

Elle est destinée à recevoir un habitat de faible densité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont autorisées toutes constructions (à usage d'habitation, d'accueil touristique, de commerce, d'artisanat, de services ou d'entrepôt) aménagements, extensions et ouvrages techniques susceptibles de s'insérer dans le bâti existant et compatible avec les réseaux et voiries existants, les constructions annexes liées au bâtiment principal.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les conditions prévues aux Dispositions Générales.

L'assainissement individuel doit être conforme aux conclusions de l'étude d'assainissement.

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Article NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes occupations, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et des zones agricoles et entre autres :

- . les installations classées nuisantes
- . les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage
- . les carrières
- . les terrains de camping et de caravaning
- . les extensions et aménagements des installations agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NB 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Le long des voies publiques, les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les portails seront à 2,50 m de l'alignement.

2. Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse destinées à être classées dans le domaine public, devront comporter une aire de retournement.

L'emprise totale de la voirie sera au minimum de 4 m.

Article NB 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Eau potable

La construction doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement et à l'arrêté du 6 mai 1996. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article NB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 000 m². Cette règle de superficie minimum ne s'applique pas :

- aux équipements publics d'infrastructure,
- aux aménagements et extensions des bâtiments existants,
- à la construction des bâtiments annexes (garages, abris).

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

En agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 15 m minimum par rapport à l'axe des Routes Départementales.

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum est celui dénoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne doit pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Les extensions en contrebas de la route doivent se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Article NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin,
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.
 - si elles prolongent un bâtiment existant en limite séparative dans la limite de hauteur du bâtiment voisin existant s'il est en limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123.1.7°.

Article NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Accolées ou à 4 mètres minimum.
Libre pour les annexes.

Article NB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article NB 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

Article NB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Cf. les Prescriptions Architecturales.

Article NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Article NB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. Les essences locales sont conseillées (liste des essences en annexe).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article NB 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.