

Chapitre IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NB**

Caractère de la zone

La zone NB rassemble les parties du territoire caractérisées par une occupation bâtie dans un environnement rural et par un équipement très restreint.

La zone NB est une zone à l'origine agricole dont les franges, bordant les réseaux de desserte, ont été peu à peu sacrifiées à l'habitat. Ce mitage a, à son tour, généré un morcellement foncier qui a abouti à cette dispersion linéaire de zones d'habitat le long des voies.

La zone NB ne dispose pas d'équipement ou de services. Elle se répartit inégalement sur le territoire communal et constitue généralement le prolongement de noyaux urbains dont elle assure la transition avec les zones à vocation agricole ou purement naturelles.

La zone NB n'est pas destinée à une densification ; ceci ne serait pas souhaitable compte-tenu de l'extrême multiplication de ces zones et de leur diffusion dans des secteurs sensibles économiquement (agricoles) qu'il ne faut pas davantage déstructurer. La densification du tissu de la zone NB est d'autre part difficilement envisageable dans des secteurs pour lesquels l'exposition aux risques majeurs est évidente (Grands-Fonds, zones inondables...).

La zone NB tant dans sa densité que par rapport aux constructions qu'elle autorise, doit garder sa vocation de zone de transition rurale accueillant des formes architecturales traditionnelles s'intégrant à l'environnement naturel.

La zone NB n'autorise pas les lotissements. Toute division de parcelle ne pourra s'effectuer sur une révolution de 10 ans que si elle donne naissance à deux lots maximum, sauf en cas de partage successoral (quatre lots maximum).

* * *

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

ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles R.442-1 et suivants du Code l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- de commerce, bureau, service
- d'équipement collectif
- agricole
- d'animation et de loisirs

2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

§ 3. Autorisations sous conditions

Les constructions abritant des activités artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitat ou d'autres activités économiques et n'entraîne pas d'inconfort pour le voisinage.

ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NB1.

§ 2. Sont notamment interdits

1. Les constructions à usage d'habitation collective.
2. Les lotissements.
3. Les terrains de camping et les terrains aménagés pour caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements de sol suivis ou non de constructions sauf impératif technique à justifier.
5. L'ouverture de carrières.

* * *

SECTION II.- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

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

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur un réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout autre dispositif conformément à la réglementation en vigueur.

2. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et dans les rivières est interdite.
4. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds doit s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m² s'il est desservi par un réseau public de distribution d'eau potable

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

§ 1. Implantations par rapport aux voies

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale
 - 12 mètres de l'axe de la route départementale
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à huit mètres de la limite sur voie des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

§ 2. Implantation par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 18 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

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

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les combles peuvent être rendus habitables.

2. Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20 %, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé.

Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 6 mètres du côté de la pente.

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions tenant à la forme des constructions

Les constructions de nouveaux bâtiments, la transformation, la restauration d'immeubles existants doivent satisfaire aux prescriptions suivantes.

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles

2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaing, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

3. Les toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20° et 45°.

La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.

4. Les escaliers extérieurs sont interdits le long de la façade sur voie.

5. Les clôtures ne dépassent pas 1,60 mètre. Les clôtures visibles de la voie sont constituées de haies, grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie : elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² compris les accès

§ 2. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement est fixé comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation ou pour les gîtes ruraux :

. 1 place de stationnement

. 1 par tranche de 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette de construction à usage de commerce et de bâtiments publics avec un minimum de deux places.

. 1 pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'ateliers artisanaux

§ 3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

SECTION III.- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- *Le surface minimale d'une parcelle constructible est de : 1000 m².*
- *L'occupation brute est de 250 m² par parcelle de 1000 m², quelle que soit la date de création de cette parcelle.*
- *Le C.O.S des parcelles de superficie supérieures à 1000m² est établi à : 0,20*

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

Néant

§ 2. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement est fixé comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation ou pour les gîtes ruraux :
 - . 1 place de stationnement
 - . 1 par tranche de 40 m² de surface de plancher hors-oeuvre nette de construction à usage de commerce et de bâtiments publics avec un minimum de deux places.
 - . 1 pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette d'ateliers artisanaux

§ 3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

SECTION III.- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. La surface de plancher hors oeuvre nette des constructions ne doit pas excéder 250 m² par parcelle.
2. Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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

Néant