

- C H A P I T R E II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.B.

La zone N.B. correspond aux hameaux ou aux secteurs ruraux d'habitat peu denses, desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

ARTICLE N.B.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 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.

2.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes.
- Les constructions destinées à l'activité artisanale.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants.

ARTICLE N.B.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.) Rappels :

Néant.

2.) Interdictions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.B.1 sont interdites et notamment :

- . Les constructions à usage agricole.
- . Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- . Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- . Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- . Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- . Les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.B.3 - ACCES ET VOIRIE

1.) Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2.) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (il serait souhaitable que les portails d'entrée soient implantés à 6 m en retrait du bord de la chaussée).

ARTICLE N.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

#### 4.) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

#### ARTICLE N.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

- Dans ce cas, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> par logement.

#### ARTICLE N.B.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### Règle générale :

##### a) Alignement :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

##### b) Cas particuliers :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

#### ARTICLE N.B.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3m$ ). Il est précisé que l'altitude se mesure en débord de toiture.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 3.50 mètres.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**ARTICLE N.B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

**ARTICLE N.B.9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N.B. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

**ARTICLE N.B.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit le rez-de-chaussée + 1 étage.

- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

- Une hauteur différente peut être admise :  
. en cas de reconstruction à l'identique après sinistre

**ARTICLE N.B.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**a) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 40 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme élément restreint de liaison.

**b) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être de teinte rouge, rouge vieilli.

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites

- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites

**c) Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,20 mètres.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0.60 mètres.

- Toutefois, si les murs de clôture sont en continuité avec le maillage traditionnel, dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture peuvent être éfifiés à une hauteur de 2 mètres.

**ARTICLE N.B.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE N.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1.) Espaces boisés classés :**

Néant.

**2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.B.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0.10.

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.

**ARTICLE N.B.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 14 est autorisé dans les cas suivants :

- . dans la limite de la surface hors oeuvre nette, pour la reconstruction sur le même terrain et avec la même affectation d'un bâtiment détruit par sinistre.

.../...