

Z O N E N B

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle peut être admis un habitat dispersé, sous certaines conditions et notamment le raccordement au réseau d'eau potable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - L'installation d'un système d'assainissement autonome est soumise à autorisation.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage :
- d'habitation
 - agricole
 - de service et de bureau
 - de commerce et d'artisanat

réalisées individuellement, relevant éventuellement du régime des installations classées et sous réserve des dispositions prévues au § 3 ci-après.

2.2 - Les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à usage d'équipement public.

2.3 - Les installations & travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NB.2

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles

respectent les conditions ci-après

3.1. Les constructions à usage : - d'habitation
- de service et de bureau
- de commerce et d'artisanat

ne seront admises que si elles disposent des équipements suffisants.

3.2. Les constructions à usage : - agricole
- d'artisanat

ne seront admises que si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des parcelles ou unités foncières riveraines.

3.3. Les installations classées ne seront admises que :

- * si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au fonctionnement des constructions autorisées ;
- * si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des parcelles ou unités foncières riveraines.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

- 1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux autres que celles prévues à l'Article NB.1 ci-dessus.
- 2 - Les lotissements de toute nature et les ensembles d'habitations.
- 3 - Les installations et travaux divers suivants : les dépôts de véhicules.
- 4 - Les installations classées autres que celles visées à l'Article NB.1 ci-dessus.

5 - Les carrières.

6 - Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie nouvelle :

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

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

) Baguette
en bout
d'impasse!

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé si les caractéristiques du terrain le permettent. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome donnée dans les annexes sanitaires.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- 1 - Pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie minimale telle qu'elle est indiquée dans la carte d'aptitude des sols donnée dans les annexes sanitaires.
- 2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter la surface hors oeuvre nette. Sinon tout projet devra recevoir l'accord des services compétents en matière d'assainissement individuel.
- 3 - L'implantation de transformateurs de renforcement ou de poste de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

Surface à bâtir imposée par carte d'aptitude des sols !

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
 - * 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 2 - Dans le cas d'aménagement ou de surélévation de bâtiments existants implantés avec un recul moindre à celui évoqué au § précédent, les travaux pourront être réalisés avec le même recul que celui d'origine.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

) 3 m
minimum!

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4 m

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne devra pas excéder 10 %.
- 2 - Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

10 %
19'

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sous sablière des constructions, mesurée au point le plus bas par rapport au milieu naturel ne pourra excéder 7 mètres.

Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

caractère avoisinants

2 - Les constructions annexes séparées de l'habitation principal seront réalisées en harmonie (teintes et matériaux) avec le bâtiment principal.

3 - Clôtures :

Elle doivent être constituées de haies vives, de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Portail en retrait pour un stationnement.



*Portail en
Retrait*

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles il est exigé :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour chaque logement, il sera exigé en complément du stationnement privatif, une place de stationnement situé à l'extérieur de la partie privatif clôturée

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATION

Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes..

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone NB est fixé à 0,10

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

N E A N T