

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle en partie bâtie que la commune n'envisage pas d'équiper en raison soit des difficultés techniques rencontrées soit d'un type d'organisation très lâche rendant le coût des équipements trop élevé. Pour ces raisons les constructions isolées seront autorisées et les lotissements interdits.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Secteur NBa qui comprend des zones enserrées dans des zones urbanisées mais qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement en raison de difficultés techniques, non particulières. Le tissu y prend un caractère plus urbain.
- Secteur NBb correspondant aux zones périphériques et aux hameaux où pourra se poursuivre une urbanisation de caractère résidentiel.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- L'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme (A)
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 c du Code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites) (A)
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (A)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A).

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

2.1. les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipements collectifs,
- de commerce et artisanat,
- agricole sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage,

2.2. l'aménagement et l'extension des constructions existantes,

FEUILLE N° 1

2.3. - les annexes nouvelles des constructions existantes,

2.4. - l'extension et l'aménagement des installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve de ne pas augmenter les nuisances,

2.5. - les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,

2.6. - les installations liées à l'exploitation de la route (stations service...),

2.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I-Rappels

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II-SONT INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article NB1 et notamment :

- les lotissements
- les groupes d'habitation et les constructions à usage d'habitat collectif
- les nouvelles installations classées
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- 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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- les accès directs sur les CD 87 et 112 sont interdits sauf pour usage agricole ou l'exploitation de la route.

II - VOIRIE

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- plate-forme minimale : 3,50 m
- hauteur sous porche minimale de 3.50 m
- rayon intérieur minimal de 8 m.

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

- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée en tant que de besoin au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau collectif, s'il existe.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux recommandations jointes (annexe sanitaire); il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

- les mêmes dispositions s'appliquent aux caravanes isolées stationnant plus de trois mois.

2 - eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – TELECOM

- Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

* dans le secteur NBa : 1 500 m²

* dans le secteur NBb : 2 500 m² pour les unités foncières à créer,
1 500 m² pour les unités foncières existantes avant
l'approbation du POS.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
 - 35 m de l'axe pour les habitations situées en bordure des voies classées à grande circulation,
 - 25 m de l'axe pour les autres bâtiments situés en bordure des voies classées à grande circulation,
 - 15 m de l'axe des autres CD,
 - 10 m de l'axe des autres voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 mètres et dont la plus grande dimension sur la limite séparative est inférieure 10 mètres peuvent s'implanter sur cette limite.
- Dans le secteur NBa, des constructions jouxtant une limite séparative peuvent être autorisées sur les parcelles dont la façade sur rue est inférieure à 15 mètres sans qu'il puisse en résulter une privation notable d'ensoleillement pour le fond voisin.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

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

- Non réglementé.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2- Hauteur :

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou R + 1 niveau.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
- les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.
- les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades :

- Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...

- Les enduits seront d'un ton permettant une inscription dans le site environnant.

Toitures

- Elles seront en tuiles canal ou romane.

- Les toitures fibrociment sont autorisées pour les bâtiments agricoles.

- Les toitures terrasses pourront être autorisées en tout ou partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

Clôtures

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,25 dans le secteur NBa.

- 0,15 dans le secteur NBb.

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

- le dépassement du COS fixé à l'article NB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.