

CHAPITRE IVDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NBCaractère de la zone :

Il s'agit d'une zone rurale, principalement réservée à l'habitat résidentiel. Elle comprend un secteur NBa et un secteur NBb de densités plus faibles.

Les secteurs NB 1, NB a1 et NB b1 correspondent à des quartiers ayant des indices d'instabilité.

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

- Les constructions compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les secteurs NB 1, NB a1, NB b1, les conditions de constructibilité doivent être déterminées par une étude géologique réalisée à l'occasion de toute demande de permis de construire.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, pour les bâtiments réalisés dans des zones dont la pente est supérieure à 10 %, les déblais doivent être limités au simple volume de ces bâtiments et les remblais sont interdits ; enfin les dépôts et les garages de caravanes sont interdits.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- La construction des lots de lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

ARTICLE NB 2.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visé à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les PRL et les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et suivantes.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les dépôts et garages de caravanes visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NB 3.- ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

2) Voirie :

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

ARTICLE NB 4.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Toutefois, dans le cas où le réseau n'existe pas encore, cette alimentation peut être effectuée par captage, forage, ou puit, sous réserve que le débit et la potabilité de l'eau soient assurés.

2) Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes :

1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduares polluantes dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles, ainsi que certaines constructions à usage hôtelier sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

c) Electricité - Téléphone :

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports P et T doivent être en bois.

Quand le réseau E.D.F./basse tension existe, le réseau P.T. doit utiliser les supports existants.

ARTICLE NB 5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à :

- 1.500 m² et 4.000 m² si le terrain n'est pas raccordé au réseau d'eau public
- 4.000 m² dans le secteur NBa
- 8.000 m² dans le secteur NBb

Toutefois, il ne peut y avoir qu'un seul logement ou qu'un seul hôtel par tranche de terrain correspondant à la surface minimale et ces surfaces doivent être comprises dans les zones constructibles.

2 - Une superficie moindre peut être admise à l'intérieur de lots de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent règlement.

3 - Une superficie moindre peut être admise pour l'extension (dans les limites du C.O.S.) des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE NB 6. - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 mètres de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations.
- 25 mètres de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions.
- 10 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2 - Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés antérieurement.

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

Les constructions doivent être implantées à 4m au moins des limites séparatives ; toutefois l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative peut être autorisée pour les annexes (garages,...) sous réserve que leur taille soit limitée et que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m sur cette limite.

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

Sans objet.

ARTICLE NB 9.- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB 11. - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2 - Dispositions particulières :

2.1 Les couvertures

a) Pentes :

La couverture doit être en général à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

b) Couverture :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "canal".

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

3 - Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE NB 12.- STATIONNEMENT

1 - Il doit être aménagé :

./..

a) pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70 m² de surface de planchers développée hors oeuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

b) pour les constructions à usage de commerces ou de services :

1 place par 40 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

c) pour les constructions à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140 m² de surface de planchers développée hors oeuvre.

d) Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place par chambre.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE NB 13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2 - Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol et à la région.

3 - Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE NB 14.- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

0,15 ; il est réduit à :

0,05 dans le secteur NBa et NBal

0,03 dans le secteur NBb et NBbl

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

1°) Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est admis dans le cas de restauration reconstruction et extension des bâtiments existants, antérieurement à la date d'approbation du présent document.

./..