

CHAPITRE VII

ZONE NB

REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone naturelle, ordinaire, où se trouvent déjà des constructions, qu'il n'apparaît pas nécessaire de protéger pour des raisons de sites, paysages ou richesses agricoles, ni d'équiper en réseaux divers.

Les constructions d'habitations dispersées peuvent y être admises sous conditions.

En cas de découverte archéologique (secteur Xinchettes notamment), il est rappelé qu'elle doit être déclarée à la Direction des Antiquités Historiques.

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

ARTICLE NB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les usages du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article NB 2.

ARTICLE NB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions individuelles nouvelles à usage d'habitation sous réserve qu'il ne soit pas édifié plus d'une habitation par propriété, telle que définie aux plans et matrices cadastraux aux dates d'approbation du P.O.S. Toute division ultérieure d'une propriété foncière (ensemble de parcelles) n'ouvre pas de droit à construire supplémentaire sur chacun des lots issus de la division.

La division foncière en vue de créer un lotissement est interdite.

- Les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes et à la condition supplémentaire que ces travaux n'augmentent pas le nombre de logement dans les maisons existantes.

- L'extension des constructions existantes liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole préexistante.

- Les bâtiments, installations et extensions des constructions existantes (publics ou privés), à condition qu'ils soient liés aux réseaux, aux services et équipements publics.

- Le défrichage, la coupe et l'abattage d'arbres en dehors des espaces boisés classés à conserver repérés aux plans sont protégés au sens de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les planchers habitables doivent être prévus à 0.20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées doivent avoir 4.00 m de large minimum.

ARTICLE NB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle doit être desservies par réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif individuel conformément aux prescriptions et réglementation départementales en vigueur.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

4 – AUTRES RESEAUX

Toutes les constructions doivent être raccordées aux divers réseaux publics existants ou à créer en souterrain.

ARTICLE NB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées à l'article NB 2 doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier ne pouvant être inférieure à 10.00 m.

Les clôtures à édifier le long des voies existantes doivent être établies de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement pluviales.

Le long de certaines voies, les plans d'alignement repérés aux plans des servitudes sont applicables.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites aboutissant aux voies ainsi que des limites de fonds de parcelles au moins égale à 4.00 m.

ARTICLE NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 8.00 m.

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

2 – SOLUTIONS DE BASES

a) **Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie.

b) **Menuiserie**

Forme : verticale

Nature : bois peint

Couleurs : en harmonie avec les façades

c) **Toitures**

Forme : pente comprise entre 25 et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

Les toitures terrasses totales ou partielles sont admises sous réserve de s'intégrer à l'environnement immédiat.

d) **Clôtures**

Mur bahut de 1.30 m de hauteur maximum, côté voie

Mur bahut de 1.80 m de hauteur maximum, autres limites

Nature – Couleur : en harmonie avec les façades

En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture ...

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par deux arbres de haute tige.

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation, doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de surface libre.

Sont protégés au sens de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces figurés au plan comme « Espaces boisés classés à conserver ».

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est autorisé la construction nouvelle d'une habitation par propriété et ne comportant qu'un seul logement.

Les aménagements prévus pour des constructions existantes ne peuvent amener à prévoir la transformation en vue de réaliser des logements, ni la réalisation de nouveaux logements.

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

NEANT