

CHAPITRE II - ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone naturelle partiellement équipée dans laquelle un habitat dispersé peut être admis sous certaines conditions.

SECTION I - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE NB1 - OCCUPATION et UTILISATION du SOL AUTORISEES

1/ Rappel :

1.1 Sont soumis à déclaration :

1.11 L'édification de clôtures,

1.12 Les ravalements des façades des constructions.

1.2 Sont soumis à autorisation :

1.21 Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.22 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage,

1.23 Les démolitions,

1.24 Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation,

2/ Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles NB 1.3. et NB 2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitations, les extensions de constructions à usage d'habitation,

2.2. Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux.

- 2.3. Les installations industrielles classées ou non, liées à l'activité agricole.
- 2.4. Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et au logement des exploitants ruraux,
- 2.5. Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.

3/ Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées autorisées précédemment, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et liées à la vie du quartier.

ARTICLE NB2 - OCCUPATION et UTILISATION du SOL INTERDITES

- 1/ Les lotissements et les ensembles d'habitations.
- 2/ Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
- 3/ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4/ L'ouverture de carrières.
- 5/ Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article NB1.

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE NB3 - ACCES et VOIRIE

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

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

ARTICLE NB4 - DESSERTE par les RESEAUX

1/ Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

2.1. Eaux usées

L'assainissement individuel pourra être autorisé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les terrains devront présenter une surface minimale compatible avec les exigences réglementaires en matière d'assainissement autonome.

2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux ou fossés collectifs.

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES de l'UNITE FONCIERE

Rappel : Les terrains devront présenter une superficie minimale compatible avec les exigences réglementaires en matière d'assainissement autonome (cf art. 4) et intégrant les contraintes diverses : topographie, forme du terrain, implantation de la construction, nature du sous-sol.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES et AUX VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux.
- 12 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées communes qu'elles soient existantes ou projetées.

Les travaux de surélévation et d'extension des constructions existantes peuvent se faire avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2/ Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles sur la limite séparative.

- 3/ Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) doivent être implantés à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 4/ En bordure des cours d'eau non domaniaux, la bande non-aedificandi est fixée à 4 mètres de la crête de la berge du cours d'eau.

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES
PAR RAPPORT aux AUTRES sur la MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1/ La hauteur sous sablière des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres au point le plus haut du terrain naturel au pied du mur de la construction.
- 2/ La hauteur sous sablière des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres au pied du mur de la construction, au point le plus bas.
- 3/ Les ouvrages publics (châteaux d'eau, etc...) ne sont pas assujettis à la règle des hauteurs énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments.

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- 1/ En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2/ Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

3/ Parements extérieurs

Les parements extérieurs des constructions devront être d'une teinte conforme à un nuancier qui pourra être consulté à la mairie.

Toute modification des parements extérieurs des constructions (exemple : ravalements) devront faire l'objet d'une autorisation délivrée par Monsieur le Maire de la Commune.

Une superficie minimale de 15 m² de la façade principale des maisons d'habitations devra être traitée en briques de parement.

- 4/ Pour permettre l'entretien des cours d'eau non domaniaux, sont interdites dans une bande de 4 mètres à partir de la crête de berge de ces cours d'eau, en plus des constructions, les clôtures fixes et plantations.

ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT des VEHICULES

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

Il doit être aménagé, sur chaque unité foncière, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE NB13 - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

- 1/ Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 2/ Pour permettre l'entretien des cours d'eau non domaniaux, sont interdites dans une bande de 4 mètres à partir de la crête de la berge, les plantations à l'exception de celles prévues dans un plan d'ensemble d'aménagement de ces cours d'eau.

SECTION III - POSSIBILITES d'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone NB est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments d'exploitation agricole et les établissements industriels liés à l'activité agricole.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT