

CHAPITRE VI: ZONE NBi

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Cette zone est soumise aux dispositions du PPR, secteur SU2 .

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NBi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises les occupations et les utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteurs SU2, du P.E.B. annexé, et de l'article NBi 2:

1.1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- de services et de bureaux complémentaires de l'habitat (profession libérale, ..)
- d'artisanat
- de stationnement
- gîtes, fermes, auberges.

1.2. L'adaptation et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole.

1.3. Les constructions annexes à l'habitat : garage, abri de jardin, ...

1.4. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NBi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article NBi1.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NBi3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

1.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit, directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé le cas échéant, sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 - 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.

1.3 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

2.Voiries :

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1- Caractéristiques :

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

2.2- Voies en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour

ARTICLE NBi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur des eaux pluviales, s'il existe.
En l'absence de réseau ou d'insuffisance de ce dernier, 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.

2.2. Eaux usées :

L'assainissement individuel autonome est autorisé, s'il est conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et sous réserve du respect des

réglementations en vigueur. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude de sol à la parcelle sera effectuée afin de vérifier la possibilité de réaliser un tel assainissement (filière + rejet). Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'une superficie minimale de 2000 m2.

ARTICLE NBi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE NBi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

- 5 m au minimum par rapport à l'emprise des voies à l'exception des piscines non couvertes .
- 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RD 17,

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

1- Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

2- Lorsque la construction ne jouxte pas la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NBi10, est inférieure à 2,50m.

ARTICLE NBi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions non contiguës, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article NBi10, est inférieure à 2,50m.

ARTICLE NBi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE NBi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

ARTICLE NBi 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pourront être interdites, les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seront de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

3 - Toitures :

Non réglementé.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR dans tous les cas respecter la hauteur maximale fixée par le code Civil. Le long des voies, en façade, les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.

4.2. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

4.3. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les couleurs des matériaux et enduits utilisés en façade devront être choisies parmi celles retenues par la commune (nuancier à la disposition du public).

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE NBi 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par les activités situées dans les constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement exigées par fonction sont les suivantes :

1 – Habitations

Deux places par constructions sur l'unité foncière, dont une hors clôture.

ARTICLE NBi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 -Espaces boisés classés :

Non réglementé

2 -Autres plantations existantes :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NBi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles NBi3 à NBi13 du présent règlement.

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

Non réglementé