

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, qui n'est pas destinée à recevoir une urbanisation desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Elle correspond à un espace à vocation résidentielle déjà occupé par des constructions.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention 'non reglemené' les règles spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

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

- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes ne dépassant pas 40 m² de SHOB, quelle que soit la superficie du terrain.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes,
- les installations et constructions liées à des équipements publics,
- Les bâtiments classés à usage d'activité non soumis à déclaration, ou soumis à simple déclaration et nécessaires à la vie urbaine, ne dépassant pas 500 m² de SHOB.
- les bâtiments destinés à l'artisanat, à l'agriculture ne dépassant pas 500 m² de SHOB.
- les lotissements et opérations d'ensembles.

ARTICLE NB 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol non visées à l'article NB 1 et notamment le stationnement isolé de caravanes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et aux exigences réglementaires en matière de sécurité et de service public.

Chaque tenement de propriété ne pourra avoir plus d'un accès sur une voie publique.

ARTICLE NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT :

Le raccordement est obligatoire si le réseau public existe, sinon les dispositifs doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

En l'absence de réseau le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et de leur évacuation vers un déversoir approprié.

4. ELECTRECITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques et de télécommunications doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 1200 m² pour la zone NBa
- 2000 m² pour la NBb

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date de publication Du POS.

En NBa p l'implantation des constructions nécessitant un point d'alimentation en eau potable est interdite.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques et à défaut d'indication : 4 m de part et d'autre de l'emprise actuelle ou future des voies.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres. Néanmoins, les bâtiments ou parties de bâtiments n'exédant pas 4 mètres au faitage, pourront être implantés en limite de propriété.

ARTICLE NB 8 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les volumes seront simples, et les bâtiments s'adapteront à la topographie.

Les faitages seront de préférence parallèles aux courbes de niveau, les toitures couvertes de tuiles canal ou romanes.

La réalisation de toitures terrasse est autorisée lorsque la qualité du projet le nécessite.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essence locales afin d'assurer une couverture végétale de la zone.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE NB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,20 en NBa et 0,15 NBb.

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.