

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, mais qui peut recevoir une urbanisation diffuse sous la forme de constructions pavillonnaires isolées.

Elle comprend les secteurs NBa et NBb.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - RAPPELS:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les habitations individuelles isolées.

ARTICLE NB 2 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Toutes occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article NB-1 ainsi que les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - Accès et voirie

I - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - VOIRIE:

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE NB 4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire (sauf en cas de prise en charge par un lotisseur).

I - EAU:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

Les réseaux sont de type séparatif.

1. Eaux usées:

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire article L 421.-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement

raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité - Téléphone

Les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir:

- En NBa, une superficie minimale de 8500 m² ainsi qu'en cas de division.
- En NBb, une superficie minimale de 1000 m²

ARTICLE NB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement en bordure des routes départementales
- 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.

En outre, l'allée conduisant du portail au garage doit avoir une longueur minimale de 5 mètres, non compris l'espace nécessaire à l'ouverture du portail.

Ce recul n'est pas applicable pour la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Lorsque les constructions ne joignent pas une de ces limites, une distance de 8 m minimum est imposée pour les parties de construction comportant une ou des baies de pièces principales.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine) ou de pièces de travail.

Cette règle ne s'applique pas à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale, et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

Cette règle ne s'applique pas à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale, et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

ARTICLE NB 9 - Emprise au sol

- 1) en NBa : néant.
- 2) En NBb :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexe ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

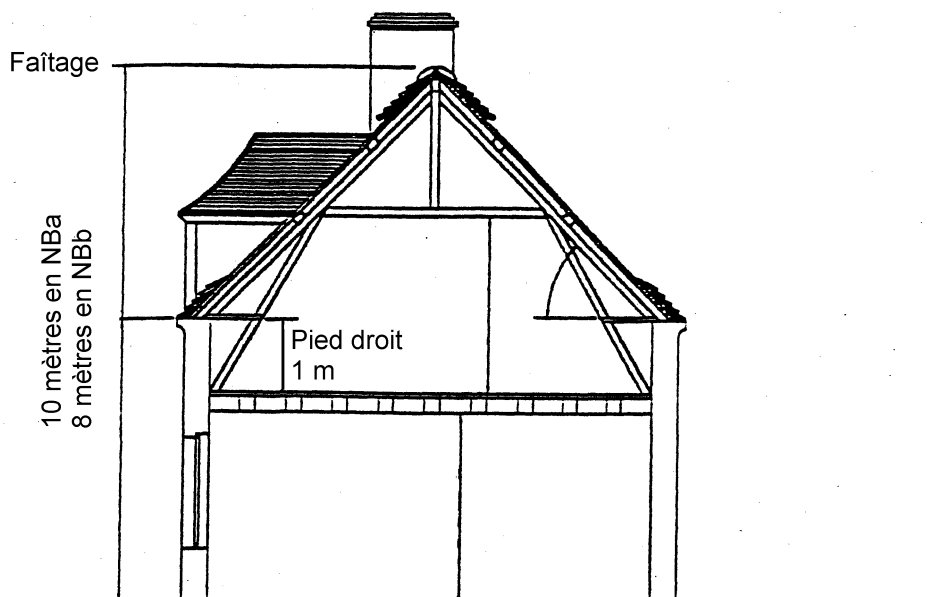
Les bâtiments annexes ne dépasseront pas 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE NB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder (selon dessin ci-dessous) :

- en NBa : 10 m au faîtage
- en NBb : 8 m au faîtage.

Nombre de niveaux: R + Combles. Le pied droit des combles ne peut excéder la hauteur de 1 mètre.



Les constructions annexes isolées auront une hauteur maximum de 3,50 m au faîtage.

ARTICLE NB 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc..., sont interdites.

Clôtures :

1) en Nba :

Les clôtures à l'alignement dans les marges de reculement ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées soit en fer forgé, en bois ou en grillage doublé de haies vives d'une hauteur ne dépassant pas 4 m et qui devront être régulièrement entretenues. Leurs parties pleines seront en pierres apparentes ou parpaings recouverts d'un enduit grossier ton pierre. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures entre fonds voisins seront en grillage d'une hauteur maximale de 2,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 4 m et régulièrement entretenue.

2) en NBb :

Les clôtures à l'alignement dans les marges de reculement ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées soit en fer forgé, en bois ou en grillage doublé de haies vives d'une hauteur ne dépassant pas 2,50 m et qui devront être régulièrement entretenues. Les parties pleines des clôtures seront en pierres apparentes ou en parpaings recouverts d'un enduit grossier ton pierre. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures entre fonds voisins seront en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 m et régulièrement entretenue.

Toitures :

Les constructions seront couvertes de tuiles plates (80 au m²) ou mécaniques (petit moule, 22 au m²). Le toit sera à deux pentes (entre 35° et 45°), excepté pour les vérandas où il sera à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les toitures recouvertes de shingles ou de matériaux ondulés ou métalliques, ainsi que les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une superficie supérieure à 20 m². Pour les annexes inférieures à 20m², les toitures en shingle (mais non en matériaux ondulés ou métalliques) pourront être autorisées.

Il est interdit de placer des panneaux de publicité ou affiches sur les combles ou terrasses des constructions.

ARTICLE NB-12 - Stationnement des véhicules

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes : 3 places de stationnement par logement, en dehors de la voie publique.

ARTICLE NB-13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il sera exigé un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- en NBa : 0,035 + 0,0035 activités
- en NBb : 0,20

ARTICLE NB-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NB.14 ci-dessus n'est pas autorisé.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de plancher hors oeuvre nettes détruites, ainsi qu'aux équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.