

1,75

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone : Zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées sous forme d'habitat dispersé.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL:

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

I- Rappels :

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment:

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans une bande de 30, 100 ou 250 mètres respectivement de la RD 924, de la RD 603 ou de la Voie Ferrée (arrêté préfectoral en date du 28 Décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur;

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

- les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes sous réserve qu'elles ne fassent l'objet ni d'une demande d'autorisation de lotissement, ni d'une demande de permis de construire groupé.

- les constructions et aménagements au sol ou en sous-sol, liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...);

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les immeubles existants qui peuvent être réparés et aménagés et la reconstruction en cas de sinistre à condition que la S.H.O.B. soit au plus égale à l'ancienne.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1 et en particulier les lotissements et les ensembles de constructions groupées;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL:

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ,

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future;

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public;

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place ;

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome . Dans le cas d'une habitation , cette surface sera égale à au moins 250 m² utile par tranche de 150 m² de S.H.O.N. .

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation , caniveau , fossé , ...) ;

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Pour être constructible à usage d'habitation , tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1000 m²

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes en cas d'extension de faible importance ou de réalisation de constructions annexes .

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs , pylônes , antennes , etc ...) ;

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement;

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des voies publiques;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

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

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m. par rapport à ces limites;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal;

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade;

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface totale du terrain .

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs , pylônes , antennes , etc...) ;

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 9 m. au faîtage;

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur;

Toute architecture d'une autre région est interdite;

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage;

Les sous - sols sont interdits

Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre....) à l'exclusion du blanc pur.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée;

Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect;

Elles peuvent être constituées de barrières en bois , ou de grillages doublés ou non de haies vives . Les clôtures végétales sont vivement recommandées;

Les clôtures en plaques de béton sont interdites;

Toitures (à l'exception des vérandas):

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45 ° sur l'horizontale;

Les relevés de toitures du type "lucarne rampante" ou "chiens assis" sont interdits;

Les toitures des habitations et annexes doivent être réalisées soit en tuiles sans côtes apparentes, soit en ardoises posées droites;

Vérandas

Les vérandas sont autorisées uniquement en façade arrière et à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics .

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics;

En particulier , il est exigé sur la propriété 3 places de stationnement par logement .

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront comporter , indépendamment des espaces de stationnement prévus à l'article précédent , des espaces libres faisant l'objet d'un traitement paysager végétal , dont la superficie sera de 40 % au minimum du terrain et de 200 m² minimum par logement et réalisés d'un seul tenant , comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² - les arbres fruitiers rustiques sont recommandés .

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal);

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée;

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toute construction , le C.O.S. est fixé à 0,3.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Tout dépassement du C.O.S. est interdit .

o o o o o o