



REGULÉ
 CHAPITRE I
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB
 27

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone naturelle, peu équipée, qui est déjà largement urbanisée. Elle a une vocation résidentielle, d'habitat individuel de faible densité.

SECTION I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis:

- Les constructions à usage d'habitation ou liées à des professions libérales, et leurs annexes, compatibles avec le caractère de la zone,
- l'extension des constructions ou installations liées aux activités existantes à la date de la publication du POS.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations et travaux divers tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sauf les dépôts de véhicules.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- les piscines

ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme, les campings-caravanings,
- le stationnement isolé des caravanes.
- les lotissements et les groupes d'habitations.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme.





les installations classées soumises à autorisation,
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal, susceptibles de générer une nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. (dans ce cas, une servitude de passage devra être jointe au dossier de permis de construire).

Les entrées de véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

2) Voirie

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

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

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





RECUEIL
2014
E 33

ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :

- l'eau soit potable,
- le débit soit suffisant.
- le forage soit réalisé sur l'unité foncière.

Aucune liaison entre le réseau public et un réseau privé n'est admise.

2) Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles sont autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé. (cf annexe sanitaire)

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.





Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimale de 4000 m² par construction.

L'extension des constructions existantes à la date de publication du POS, les annexes attenantes ou non, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les piscines sont admises indépendamment des dispositions ci-dessus.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires aux ouvrages publics.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée si la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite et sous réserve du respect de l'une des conditions ci-dessous:

- si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite,
- si elle peut être adossée à une construction existante sur la parcelle voisine déjà implantée sur cette limite.

Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des constructions existantes.

Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus



ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 10 %.

Les surfaces des piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE NB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB 11- ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont 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.

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires voies ayant une hauteur maximale de 1,80 m, ou des grillages sur murs bahuts de taille limitée à 0,60 mètre.

Les panneaux ajourés en béton dits décoratifs sont interdits.

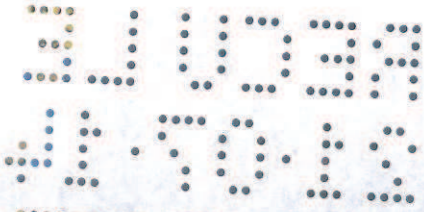
Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE NB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain, lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation.



SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

-Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,06.

-Il sera appliqué l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

- Le COS ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.