

Z O N E N B

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle, sous certaines conditions peut être admis un habitat dispersé.

Un secteur NBa a été délimité pour tenir compte des dispositions spécifiques de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La création d'un fossé jusqu'à l'exutoire du Ruisseau de BOURDAYA est un préalable nécessaire à l'urbanisation de ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1.3. Toute installation d'un système d'assainissement individuel est soumise à déclaration.

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

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation,
- 2.2. Les aménagements et extensions de constructions existantes,

2.3. Les bâtiments agricoles,

2.4. Les constructions à usage d'activités réalisées individuellement et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier et de la cité, et sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si

elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions à usage agricole, de commerce et d'artisanat, ainsi que les installations classées mentionnées au paragraphe 2 ci-dessus, ne seront admises qu'à condition que les activités envisagées n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère avoisinant de la zone.

3.2 - Les constructions nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome ne pourront être autorisées qu'après création du fossé nécessaire à l'évacuation des eaux traitées.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées autres que celles prévues à l'article 1 paragraphe II ;
2. Les terrains de camping et caravanning ;
3. L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières ;
4. Les opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, etc...) ;
5. Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement et aires de jeux ;
6. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

* RD 15 : la création de nouveaux accès ainsi que le changement d'affectation des accès existants sont interdits.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

I - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé. Le dispositif d'assainissement autonome devra respecter les dispositions de la carte d'aptitude des sols (cf. annexes sanitaires).

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction devra être compatible avec les exigences de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) d'un logement, d'annexes ou d'activités existants, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.

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

Autres voies :

1 - RD 15 :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe d'au moins :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitat.
- 25 m pour les autres constructions.

2 - Autres voies :

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 6 m de la limite d'emprise des voies publiques.

3 - Toutefois, les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

4 - En bordure des fossés-mères, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édiflée à une distance du bord du fossé au moins égale à 5 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions existantes implantées en limite séparative, l'aménagement et l'extension sont toutefois possibles.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus bas du terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitat et 12 mètres pour les autres constructions.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2 - Parements extérieurs :

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois sont interdites.

La pierre et la brique utilisées en matériaux de parement seront autorisées seulement en chaînages d'angle et encadrements.

3 - Couvertures :

Les couvertures doivent être en tuile courbe et de ton brique clair.

Les toitures en terrasses sont interdites.

D'une façon générale, les toitures doivent être à un seul faitage et à deux versants parallèles à la voie.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées à condition que le bâtiment soit de forme rectangulaire ou comporte une aile en retour, et que le plus grand côté soit parallèle à l'axe de la voie.

4 - Clôtures :

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage) est interdit.

Les clôtures doivent être constituées, soit de haies vives, grilles ou de grillages, soit d'un mur maçonné de même nature que le bâtiment principal.

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixée à 1,80 mètre.

5 - Les bâtiments à usage agricole, autorisés à l'article NB 1, devront avoir au minimum un sous-enduit.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les alignements de hautes tiges devront être conservés.

* 10 % au moins de l'unité foncière seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500 m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application de l'article NB 3 à NB 13.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

N E A N T