



CHAPITRE II - ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà. Elle délimite des secteurs d'habitat diffus extérieurs au bourg de St-Eloy et du Bourgneuf avec le secteur du Cretet. Elle comprend également les hameaux de Vendegond, les Moreaux, du Danjon (VC n 5) et de la Goutelle. Pour le secteur NB1 (Le Chansi), des conditions d'accès particulières ont été définies.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Le nombre de parcelles constructibles résultant d'une division postérieure à la date de publication du P.O.S. est limité à six. Chaque lot résultant de cette division ne peut comporter qu'une seule construction à usage d'habitation.
- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- * Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdits :

- * Les lotissements et opérations ayant pour effet la réalisation de plus de six constructions sur un îlot de propriété existant à la date de publication du P.O.S.
- * Les lotissements à usage d'activité.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.

- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
 - les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

- * Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à leur utilisation.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 5 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir (4 logements au maximum).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- * Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Le long des routes départementales les accès sont limités à un seul par propriété. Ils peuvent être interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

L'accès au secteur NB1 n'est autorisé qu'à l'emplacement où il jouxte la RD 68 ou par le chemin d'exploitation en bordure ouest du secteur.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- * Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- * Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- * Assainissement - 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- * Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² et une façade sur voie d'au moins 20 m. Toutefois, sur des terrains ne résultant pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S. (05.07.1986), la construction est autorisée si la superficie est au moins égale à 1 200 m² et la façade sur voie au moins égale à 18 m.
- * Dans tous les cas les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration des eaux et matières usées.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- * Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. Toutefois, l'implantation sur limite séparative peut être autorisée si elle contribue à maintenir le caractère de l'environnement tout en étant compatible avec un assainissement individuel. Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables. Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * La partie visible du sous-sol ne doit pas excéder 0,60 m, au-dessus du terrain naturel.
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°). Les terrasses partielles peuvent être autorisées. Les chiens assis sont interdits.
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas excéder 0,60 m. La hauteur des clôtures pleines est limitée à un mètre.
- * Des adaptations peuvent être apportées aux prescriptions fixées dans cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- * Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.
- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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

* Sans objet.