

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Cette zone, de caractère rural, comprend deux secteurs particuliers :

- NBa : dans lequel sera favorisé l'accueil d'équipements touristiques et hôteliers ;
- NBb : pour lequel des prescriptions particulières quant à l'aspect extérieur des constructions ont été retenues en raison de la proximité du site classé des Roches d'Orival.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE NB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

- les établissements et installations de toute nature, classés ou non ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les divers modes d'utilisation des sols prévus par l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements, sauf ceux nécessités par calibrage de la Seine, les exhaussements des sols sauf ceux pour mise hors inondation, les carrières ;
- les défrichements ;
- les lotissements ;
- les immeubles collectifs d'habitation.

ARTICLE NB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

Dans l'ensemble de la zone NB, y compris dans les secteurs NBa et NBb, la construction (ou la reconstruction) de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée.

Dans le secteur NBa uniquement, les constructions d'équipements touristiques, hôteliers seront admises.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – Accès et voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, ramassage des ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Lorsque les accès se font à partir de la RN 840 ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de l'alignement de la voie.

Les rampes d'accès en sous sol doivent observer un retrait (surface plane) de 3m par rapport à l'alignement.

ARTICLE NB 4 – Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE NB 5 – Caractéristiques des terrains.

La surface minimum parcellaire imposée est fixée à :

1000 m² lorsque le terrain est desservi par une voie publique et par un réseau public d'alimentation en eau ;

4000 m² lorsque le terrain est uniquement desservi par une voie publique.

ARTICLE NB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront respecter les marges de recul telles qu'elles sont portées sur le plan.

En bordure de des voies dont la marge de recul ne figure pas sur le plan, celle-ci est fixée au minimum à 5 m de la limite d'emprise publique.

ARTICLE NB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance à respecter entre la construction et la limite séparative sera égale ou supérieure à 4 m.

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

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE NB 9 – Emprise au sol.

Pas de prescriptions spéciales.

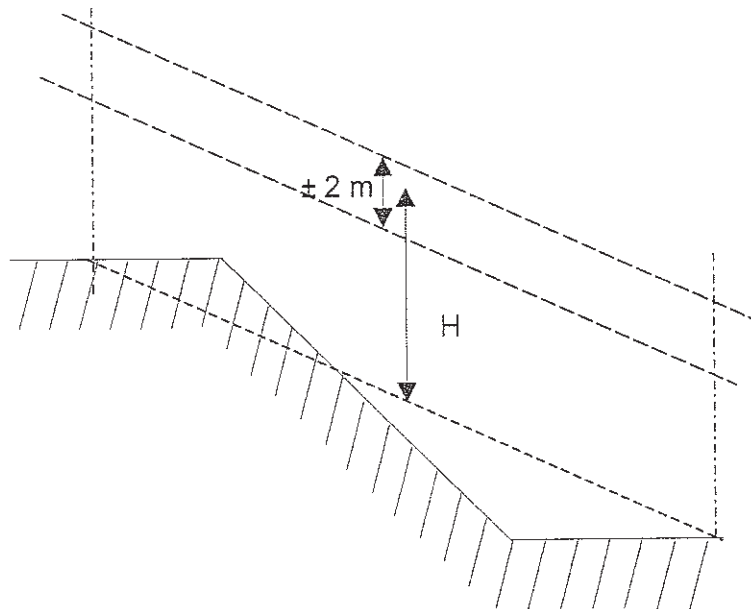
ARTICLE NB 10 – Hauteur des constructions.

(modifié le : 13 | 3 | 07)

Les constructions d'habitation ne peuvent comporter plus de trois niveaux (R+1+comble aménageable), n'excédant pas 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, et hors des zones Nba et NBb, le niveau du sol naturel est défini :

- le long des rues, par la moyenne des cotes relevées aux deux extrémités de la façade du terrain ;
- dans la profondeur du terrain, par la pente moyenne de celui-ci, avec une tolérance de plus ou moins 2 m



le schéma est explicatif et n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE NB 11 – Aspect extérieur.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysage naturel.

Dans les secteurs NBa et NBb, les prescriptions suivantes seront en outre à observer :

- les garages seront incorporés ou attenants, au même niveau que les rez-de-chaussée.
- Les couvertures seront réalisées, soit en tuiles plates, ou sinon en ardoises ou similaires (shingle ardoisé ou amiante-ciment). Les pentes de ces toitures seront égales ou supérieures à 35°.

- Les clôtures doublées ou non de grillage sur fers T seront constituées de haies rustiques de même composition que celles constituant le bocage normand (charmilles, épines essentiellement).
- Les façades seront recouvertes d'un enduit de chaux gratté de la même teinte que le torchis traditionnel.

ARTICLE NB 12 – Stationnement des véhicules.

Afin d'assurer en dehors des voies et domaines publics le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement,
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 m² y compris les accès.

ARTICLE NB 13 – Espaces libres et plantations.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE NB 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols.

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,20 sans pouvoir toutefois excéder 250 m² de plancher hors œuvre, dans le cas de logements unifamiliaux.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Dans le cas de construction existante, le dépassement du C.O.S. sera autorisé jusqu'à obtention d'une surface maximum de plancher de 150 m², lorsque ce dépassement est nécessaire pour permettre la mise aux normes minimales de confort.

ARTICLE NB 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.