

CHAPITRE IV

ZONE NB

La zone NB comprend des terrains qui ne sont destinés ni à une urbanisation dense à terme ni à être protégés en raison de leur valeur agricole.

Cette zone est viabilisée mais ses réseaux et ses voiries ne sont suffisants que pour admettre une urbanisation de faible densité.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du code de l'urbanisme.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation en dehors de lotissement.

Les extensions et les annexes.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure traversant la zone.

Les équipements collectifs.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et régulièrement autorisés à la date d'opposabilité du POS, dans la limite de la surface hors oeuvre nette effective au moment du sinistre et des extensions autorisées ci-dessus.

Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié concernant l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

La surface hors oeuvre nette des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole ne doit pas excéder 200 m².

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les lotissements.

Les installations classées.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 200 m².

Le stationnement de caravane isolée.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.

Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres.

L'ouverture ou l'extension d'une carrière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions nouvelles devant prendre un accès direct sur la RN 6 seront interdites, sauf si un carrefour adapté aux besoins peut être aménagé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. l'arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2 - 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité & téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension de bâtiments régulièrement autorisés à la date de publication du POS.

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

Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal et de ses annexes accolées doit s'implanter sur une profondeur comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, en bordure de la RN 6, toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de ladite voie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux annexes non accolées ni aux équipements d'infrastructure.

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

Sous réserve des dispositions de l'article NB 6, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou sur les limites séparatives de fond de propriété.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau soit rez-de-chaussée + combles aménageables + sous-sol.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 8 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la construction d'édifices religieux.

I - Forme des constructions

1 - Forme des constructions à usage d'activité

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15°.

Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres peuvent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

2 - Forme des constructions à usage d'habitation et d'annexe

A/ Les toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent obligatoirement être à deux, trois ou quatre pentes. L'inclinaison de celles-ci doit être au moins égale à 35°.

Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

Les combles "à la Mansart" sont interdits.

La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.

La pente minimale de toiture ne s'applique pas aux couvertures réalisées en verre ou matériaux composites transparents.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que sur les annexes non accolées et implantées en limite de propriété et en tout état de cause leur pente doit être de 15° minimum.

Les toitures à deux, trois ou quatre pentes couvrant les annexes non accolées doivent avoir une pente minimale de 30°.

B/ Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Seuls sont autorisés en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou "à la capucine", les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges ou les houteaux qui doivent alors être des triangles équilatéraux.

C/ Les ouvrages en saillie

Les balcons en encorbellement sont interdits.

D/ Le soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 mètre du sol naturel.

II - Les matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, une esthétique suffisante (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre,...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments et aux clôtures.

L'emploi de pans de bois ou "colombages" est interdit.

L'emploi, en façade, de céramique, marbre, marbre artificiel ou miroirs, est interdit.

Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les couvertures et bardages en tôle métallique ou en amiante ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et n'être pas utilisés pour les habitations et leurs annexes accolées.

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

L'emploi de tôles galvanisées est totalement interdit.

Les éléments translucides doivent être réservés à la réalisation de vérandas. Leur emploi est toutefois autorisé dans l'édification de bâtiments à usage d'activité, à condition d'être limité à 20 % de la surface totale des élévations et toiture.

III - Les couleurs

La dominante doit être neutre, bien que la polychromie soit autorisée.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux devantures de commerces qui peuvent être de couleurs vives.

IV - Les clôtures sur rue

L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément.

Si la clôture est constituée d'un mur bahut, celui-ci doit être surmonté d'éléments en bois, métal ou matériaux de substitution. Cependant, la hauteur du mur bahut ne peut excéder 1,20 mètre et la hauteur totale de la clôture 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est galvanisé ou plastifié et doublé d'une haie vive.

Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette, ...).

V - Publicité

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,2.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable au projet d'extension de construction lié à l'amélioration de l'habitat.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tout dépassement de COS est interdit.