

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone sous équipée, qui correspond à une urbanisation diffuse sur le coteau du Grand-Morin au nord-est du bourg.

Aucun renforcement des équipements n'y étant prévu dans le cadre du présent P.O.S., elle ne peut accueillir que quelques constructions complémentaires.

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

• ARTICLE NB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES •

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Aucune occupation n'est admise sans conditions.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage d'habitation à raison d'une par unité foncière, et leurs annexes.

La reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que l'adjonction d'annexes à celles-ci.

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone, que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.

Les constructions à usage d'équipements publics.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux télécommunications, à la distribution et au transport de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kV présentant une longueur supérieur à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Ces travaux ou implantations ne devront pas contraindre la protection des espaces naturels, et notamment des espaces boisés.

**• ARTICLE NB.2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •**

1. Rappels

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

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NB.1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE NB.3 : ACCES ET VOIRIE •

- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale

• ARTICLE NB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX •

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau éventuel qui pourrait être réalisé ultérieurement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

• ARTICLE NB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS •

Les propriétés ne sont constructibles que si elles respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol (cf. article NB 4).

En outre, pour être constructibles, les terrains doivent présenter une superficie au moins égale à 1500 m² et une largeur de façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. ainsi qu'à l'adjonction d'annexes à celles-ci.

• ARTICLE NB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie à partir de l'alignement*. Au-delà de cette bande ne sont autorisées que les constructions annexes et l'aménagement ou l'extension des constructions principales existantes.

Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement* de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives* latérales de la propriété.

Cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas:

- d'aménagement et d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• ARTICLE NB.7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE* •

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété* sont, en tant que de besoin, déterminées de la façon suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

• ARTICLE NB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE •

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• ARTICLE NB.9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS •

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur emprise au sol effective au moment du sinistre,
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

• ARTICLE NB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS •

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel sauf s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant respectant la même hauteur que celui-ci.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

• ARTICLE NB.11 : ASPECT EXTERIEUR •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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 ou 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.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

Si la toiture comporte des lucarnes, celles-ci doivent être étudiées (nombre, situation, proportions, ..) de façon à ne pas "alourdir" ou défigurer le volume simple de la toiture et à s'intégrer à la composition générale de la façade (en harmonie avec les couvertures dans la maçonnerie).

Les toitures seront recouvertes par de la tuile ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

- Clôtures :

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent.

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 m.

- Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques doivent être implantées autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs, pourront ne pas être imposées dans les cas

- d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• ARTICLE NB.12 : STATIONNEMENT •

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : dimensionné de façon à permettre des manoeuvres aisées d'entrée et de sortie de l'emplacement.

Nombre d'emplacements :

* **Construction à usage d'habitat :**

Individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Collectif :

Il sera aménagé une moyenne de 1,5 place par logement.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

* **Construction à usage autre que l'habitat :**

Les normes ci-dessous pourront être modulées en fonction de l'importance de l'établissement, de sa desserte (transports en commun) et de l'éventuel polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Au-delà des quarantes premiers mètres, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de jeux, de dancing, etc.
- 3 places de spectacles

Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

**• ARTICLE NB.13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES •**

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL * •

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, dans la limite de leur C.O.S. effectif au moment du sinistre.
- les constructions ou aménagements des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**• ARTICLE NB.15 :
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL * •**

Le dépassement des C.O.S. fixés à l'article précédent n'est pas autorisé.