

CHAPITRE II. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb

SECTION 1. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nb1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'intégralité de la zone Nb toutes les occupations et utilisations des sols ne respectant pas le caractère naturel de la zone à l'exception de celles existantes au jour de l'entrée en vigueur du PLU :

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du Code de l'urbanisme et le garage collectif des caravanes ;
- l'ouverture de terrain de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, de résidus urbains, en dehors des containers de collecte ou les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides ;
- les entrepôts ou réserves dans la limite des dispositions applicables dans le secteur Nba ;
- les ouvrages de radiotéléphonie, de distribution de l'énergie ou de télécommunication, à l'exception ;
 - de ceux qui sont effectués conformément aux dispositions de l'article 4 ;
 - des transformateurs ;
- de manière générale, les établissements et installations de toute nature destinés à abriter des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - et/ou pouvant apporter une gêne au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;

- les constructions à vocation d'habitat dans la zone Nb, à l'exception des secteurs Nba, Nbb et des bâtiments détruits après sinistre en application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme ;
- au titre de la protection des zones humides présentes sur la zone et figurant sur le document graphique, toute nouvelle construction, tout drainage par des fossés ou tout autre moyen, tous remblaiements et les affouillements (entrant ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme).

<p>ARTICLE Nb2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>

1. - Les règles générales applicables dans l'intégralité de la zone Nb

Sont admis :

- les extensions des constructions, sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - qu'elles soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec leur milieu environnant ;
- les aménagements des constructions et annexes existantes dans la limite de la surface hors œuvre nette existante sous réserve :
 - que les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - que les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. - Les règles complémentaires applicables dans les secteurs Nba

- Les constructions à usage d'habitation individuelle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les constructions à usage de sport équestre, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- les entrepôts ou réserves nécessaires à l'activité équestre.

3. - Les règles complémentaires applicables dans les secteurs Nbb

- Les constructions à usage d'activités éducatives, associatives et/ou culturelles, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb3. - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées de même que les accès aux voies ouvertes au public doivent respecter les qualifications suivantes.

1. - Desserte

Les constructions et annexes doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets et de la protection civile.

La voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 mètres au minimum sur toute sa longueur.

2. - Accès

Toute construction doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE Nb4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable

Toute construction 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 pour l'alimentation.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation peut être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et sous réserve que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Tout branchement au réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante est interdit.

2.- Assainissement

2.1. - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent 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.

2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3. - Source

Tout élément existant de captage et de canalisation de source doit être maintenu.

4. - Desserte téléphonique et électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements, doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

5. Déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers. Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels, les conteneurs de collecte sélective bi flux et les encombrants. Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE Nb5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. - Dispositions applicables dans la zone Nb et le secteur Nba

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci doit se faire au même emplacement.

2. - Dispositions applicables au secteur Nbb

Des dispositions spécifiques peuvent être exceptionnellement prescrites ou autorisées pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou pour des travaux touchant à un élément du paysage.

2.1 - Pour les constructions principales

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement d'au moins 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

2.2 - Pour les extensions des bâtiments existants

L'implantation des extensions et annexes doit respecter les règles énoncées au présent article.

ARTICLE Nb7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant et respecter, en tout état de cause, les dispositions réglementaires prévues à l'article R. 111-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nb8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. - Les règles générales applicables dans la zone Nb

Il n'est pas fixé de règle.

2. - Les règles spécifiques applicables dans les secteurs Nba et Nbb

La distance entre deux constructions principales non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres lorsqu'un des bâtiments en vis-à-vis comporte des baies principales de pièces habitables (séjour, cuisine...).

Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE Nb9.- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb10.- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. - Les règles générales applicables dans la zone Nb

La hauteur des annexes ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

2. - Les règles spécifiques applicables dans les secteurs Nba et Nbb

2.1 Pour les constructions principales

La hauteur se calcule du point le plus bas du niveau naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage (cheminées et antennes exclues).

La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

2.2 Pour les extensions des bâtiments existants

La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Nb11.- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.- Les règles générales applicables dans la zone Nb à l'exception des secteurs Nba et Nbb

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental, architectural ou patrimonial figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

Les dispositions suivantes ne pas seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutée.

1.1 - S'agissant de l'aménagement des constructions existantes

Les travaux et aménagements, de quelque nature qu'ils soient, qui portent sur l'existant des constructions doivent respecter le caractère architectural de la construction.

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement des constructions existantes doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

1.2 - S'agissant des clôtures

Les clôtures doivent être aménagées de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et s'intégrer dans l'environnement.

Les clôtures situées à l'alignement des voies doivent être exclusivement constituées :

- soit d'un mur de pierre de pays toute hauteur ;
- soit d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille.

En limite de propriété, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage dont les caractéristiques préservent l'harmonie du site.

1.3. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2. - Les règles applicables dans le secteur Nba

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental, architectural ou patrimonial figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt du site et des paysages.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

2.1. - S'agissant des constructions neuves

2.1.1. - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2.1.2 - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et être intégrés au paysage.

2.2 - S'agissant de l'aménagement des constructions existantes

Les travaux et aménagements, de quelque nature qu'ils soient, qui portent sur l'existant des constructions ainsi que les extensions doivent respecter le caractère architectural de la construction.

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement des extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment auquel lesdites extensions sont accolées.

2.3 - S'agissant des clôtures

Seules les clôtures végétales sont autorisées à l'exception de celles à usage d'enclos liées à l'activité équestre. Dans ce cadre précis, elles doivent être réalisées avec lisses en bois, avec croix de Saint-André ou barreaudage vertical.

2.4. - S'agissant des antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. - Les règles applicables dans le secteur Nbb

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental, architectural ou patrimonial figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, doit s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

3.1 - S'agissant des constructions neuves

3.1.1. - Toiture

Sont interdites :

- les toitures de type Mansart ;
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions ;
- les toitures en pavillon ;
- les toitures terrasses, à l'exception de celles qui sont présentes dans les parties non visibles de la voie, dans la mesure où elles s'intègrent dans le bâti environnant par la mise en place d'un acrotère.

➤ Configuration des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

➤ Les matériaux de toiture

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi de tuiles mécaniques est interdit.

Les toitures doivent être couvertes par des tuiles plates traditionnelles sans nervures en terre vieillie.

La disposition et la teinte des tuiles en terre cuite doivent constituer une couverture de couleur légèrement nuancée et ne doivent pas réaliser de motifs géométriques.

3.1.2. - Les murs des bâtiments

De manière générale, les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire) est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et intégrées au paysage.

3.1.3 - Les ouvertures

➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

➤ L'aspect

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

3.1.4. - Les volets

Sont interdits :

- les volets roulants ;
- les écharpes ;
- les volets en plastique.

Les volets doivent être à battants.

L'ensemble des façades d'un bâtiment doit adopter un même type de volet.

3.2 - Les clôtures

Elles doivent être exclusivement constituées :

➤ soit d'un mur toute hauteur :

- maçonné en pierre de pays ou recouvert des deux côtés d'un enduit (aspect taloché ou gratté) ;
- OU en moellons à joints « beurrés » ;
- OU en meulière de Brie ;

➤ soit d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale de qualité.

3.2.1 - Hauteur

Pour toute clôture, la hauteur sera comprise entre 1,50 mètres et 2,50 mètres, hauteur des piliers comprise.

3.2.2 - Ouvertures

Des piliers en maçonnerie de pierre ou en béton enduit de forme carrée dont la finition doit être identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière ou recevant une teinte de nature légèrement nuancée peuvent encadrer les ouvertures ainsi que rythmer le linéaire de clôture.

3.2.3 - Les ouvrages de fermeture

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite) et être de forme rectangulaire.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

3.2.4 - Traitement des chaperons

Tant pour les murs pleins toute hauteur que pour les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que pour les piliers encadrant les ouvertures, les chaperons doivent être en pierres ou en tuiles plates.

Les maçonneries enduites sont interdites.

ARTICLE Nb12. - STATIONNEMENT

1. - Les règles générales applicables dans l'intégralité de la zone Nb

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

2. - Les règles complémentaires applicables dans le secteur Nbb

2.1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes édictées au paragraphe ci-après du présent article.

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

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Pour les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la largeur est portée à 3,30 mètres.

2.2. - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général, un nombre de places de stationnement suffisant doit être prévu correspondant aux besoins desdits équipements.

ARTICLE Nb13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aménagements des constructions existantes doivent être effectués dans le respect des plantations ligneuses existantes. Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses, vergers.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Nb, à l'exception des deux secteurs Nba et Nbb, le COS est fixé à 0,001.

Dans les secteurs Nba et Nbb, le COS est fixé à 0,1.