

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

La zone NB est une zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et qui pourront accueillir quelques constructions diffuses. Outre la zone NB existante au lieu dit « les Petites Pierres », trois secteurs ont été créés : secteur NBa au lieu dit le Conihout, pratiquement totalement urbanisée, secteur NBb, le long du Halage, frappé d'une marge de recul dans laquelle les vergers existants doivent être préservés réhabilités ou recréés, et secteur NBz réservé à de l'activité existante dans une zone inondable à aléas forts, et dans lequel la collectivité n'a ni l'intention, ni les moyens de renforcer les équipements existants. Une partie de la zone NBa est considérée comme inondable.

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

Article NB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient, sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes et des mobil home.
- 1.4 A l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure, sont interdits :
 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane
- 1.5 Les remblais ou les carrières
- 1.6 Les opérations d'aménagement ou groupes d'habitation, sauf ceux visés à l'article NB2

Article NB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont autorisées :

- 2.1 Sauf dans le secteur NBz, les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'agrandissement mesuré des constructions existantes, y compris leurs annexes jointives ou non.
- 2.3 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf s'il s'agit d'un sinistre dû à une inondation.
- 2.4 Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement de services publics et les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.
- 2.5 La réhabilitation et éventuellement la division en lots supportant des bâtiments existants non nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que ces bâtiments aient chacun une emprise au sol supérieure à 50 m² et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur.
- 2.6 Dans le secteur NBa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).
CPHE désignant la Cote des Plus Hautes Eaux connues
- 2.7 Dans le secteur NBb, les extensions autorisées à l'article 2.2 sont conditionnées à une plantation arboricole de la totalité de la marge de recul de 50 m.
- 2.8 Dans le secteur NBz, en zone inondable à aléas forts, seules sont autorisées les améliorations des constructions existantes pour la poursuite de l'activité en place, sans possibilité de construction nouvelle, sauf technique.
- 2.9 En bordure de Seine :
 - a) Côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 20 m mesurée depuis la crête de la berge.
 - b) Côté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...) sur toute l'étendue du plan d'eau situé sur le territoire de la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB 3 – Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.
- 3.4 Sur la RD 65, il ne sera autorisé qu'un seul accès par propriété foncière.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation le justifiant doit être raccordée aux réseaux.

- 4.1 Eau
Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et toute opération d'aménagement doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Assainissement:
 - 4.2.1 Eaux usées:
 - Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et toute opération d'aménagement doivent être desservies par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)
 - En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire,

Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
Dans tous les cas, le schéma d'assainissement communal sera respecté.
 - 4.2.1 Eaux pluviales:
 - Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
 - En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de nécessité, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs, adaptés à l'opération et au terrain, et visant à la limitation des débits évacués.
- 4.3 Autres réseaux
Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article NB 5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Toute opération d'aménagement ou division de propriété doit être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2 Dans la zone NB, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure à 1 000 m²
- 5.3 Dans le secteur NBa, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au minimum égale à 1 500 m². De plus toute nouvelle parcelle devra présenter une façade sur rue d'un minimum de 25 m, sauf dans le cas de parcelle créée en arrière d'un lot bordant une voie.

- 5.4 Dans le secteur NBb, pour être constructible, un terrain doit être planté sous forme de verger, conformément aux articles NB 2 et NB 13, et sa superficie ne peut être inférieure à 10 000 m².

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

Les constructions, outre qu'elles ne doivent pas se situer dans le prolongement de l'accès pour être le moins visible depuis la route, doivent respecter les reculs suivants:

- 6.1 25 m de l'axe des chemins départementaux.
6.2 10 m de l'axe des autres voies.
6.3 Dans le secteur NBb, le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'alignement.

Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- 7.1 soit en limite séparative.
7.2 soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 1,90 m.

Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article NB 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol ne pourra excéder 200 m².

Article NB 10 - Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un étage droit, plus un comble.
10.2 Dans le secteur NBz, des adaptations pourront être tolérées pour des installations de caractère technique tel que silos, réservoirs ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements.

Article NB 11 - Aspect extérieur – Clôtures

- 11.1 Dans l'ensemble de la zone, les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers.
- 11.1.1 Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriétés.
- 11.1.2 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
 - Les imitations extérieures, telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, etc, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect ou mise en œuvre médiocre.
 - L'emploi de tous éléments ondulés, métalliques ou plastiques et tous matériaux brillants, sauf s'ils sont recouverts de peinture.
 - Les toitures-terrasses
 - Les toitures monopentes, sauf pour les bâtiments annexes de faible volume non visibles depuis la rue, et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Les clôtures en plaque de béton.
 - Sur les bâtiments anciens, l'élargissement des fenêtres et portes existantes.
- 11.1.3 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels: bois, pierre, brique, à l'exclusion des enduits, sauf dans le cas de remplissage de constructions en colombage. Ces enduits, colorés ou non, ainsi que les peintures et badigeons des murs et menuiseries extérieures seront de couleur appropriée à l'environnement.

11.2 Dans les secteurs NBa et NBb

11.2.1 Les toitures des bâtiments de type habitation doivent être à double pente avec un minimum de 45°. Toutefois pour des problèmes d'adaptation ou d'extension des dispositions différentes peuvent être admises pour les bâtiments d'exploitation.

11.2.2 les clôtures tant sur rue que sur limite séparative, à l'exclusion de toute autre clôture, type mur ou muret, quelque soient les matériaux employés, doivent être constituées :

- soit par des haies vives à l'alignement, doublées ou non d'un grillage ou de lisses à l'intérieur. Dans ce cas les végétaux utilisés sont à choisir dans les espèces locales comme: charme commun, châtaignier, érable, champêtre, prunellier, viorne, houx commun, noisetier, cornouiller, hêtre, etc.

Leur hauteur minimale est de 1,20 m et maximale de 1,80 m.

- soit par des haies brise vent composées de hêtres, chênes rouvres ou pédonculés, merisiers, frênes communs, peupliers, trembles, érables, aulnes, saules blancs, etc. de préférence en mélange, sous réserve du respect du code civil.
- soit, par des rangs de barbelé ou grillage à mouton,

11.2.3 Les barrières, y compris leur support, seront en métal ou en bois, de forme simple, les pilastres en maçonnerie étant exclus.

Article NB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, existant ou à créer, devra s'harmoniser avec l'environnement

13.2 Dans le secteur NBb, la marge de recul prévue à l'article NB 6 devra rester plantée de fruitiers sur la profondeur du recul et sur toute la largeur du terrain, sous forme de verger traditionnel haute ou basses tiges, à raison d'un arbre minimum pour 60 m². Les terrains défrichés sont inconstructibles, sauf replantation préalable en verger d'au moins la totalité de la marge de recul

13.3 Des dispositions autres peuvent être admises en cas d'exploitation maraîchère.

13.4 Les abattages d'arbres, fruitiers ou non, ne sont autorisés que lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.
Dans ce cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres d'essence équivalente et locale.

13.5 Les espaces classés boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

13.6 Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur inscrits au plan devront être sauvegardés, entretenus, et éventuellement rénovés.

13.7 Dans le secteur NBz, le terrain devra être ceinturé par une haie vive comme indiqué à l'article 11.5, dont l'épaisseur minimale sera de 5 m

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article NB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols applicable est le suivant:

14.1 Pour les constructions à usage d'habitation et annexes, COS 0,30.

14.2 Dans le secteur NBb, COS : 0,03

14.3 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage agricole, ni pour les installations portuaires, ni dans le secteur NBz

Article NB 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le dépassement de COS n'est pas autorisé, sauf pour le cas de reconstruction à l'identique.