

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

NOISIEL

**REVISION DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS**

PIECE N°3

REGLEMENT

PROJET DE MARS 2000

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 5 mai 2000
arrêtant le projet de révision
du Plan d'Occupation des Sols

Le Député Maire
Daniel VACHEZ

S O M M A I R E

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	PAGES
Article 1 - Champ d'application territorial du règlement	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Rappels	5
 <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
Chapitre I - Zone UA	6
Chapitre II - Zone UB	15
Chapitre III - Zone UC	20
Chapitre IV - Zone UD	25
Chapitre V - Zone UR	30
Chapitre VI - Zone UX	33
Chapitre VII - Zone UY	41
 <u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	
Chapitre I - Zone NB	44
Chapitre II - Zone ND	47

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NOISIEL.

Il cesse toutefois d'être applicable, sauf en ce qui concerne les Espaces Boisés Classés, aux parties du territoire délimitées au plan et correspondant aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dont les plans d'aménagement de zone (P.A.Z.) ont été approuvés :

- La Zone d'Aménagement Concerté dite Z.A.C. des Côteaux Maubuée dont le Plan d'Aménagement de zone (P.A.Z.) a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 juillet 1979,
- La Zone d'Aménagement Concerté dit Z.A.C. de Champs-Noisiel-Torcy créée par arrêté préfectoral du 28 juillet 1975 et dont le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 1977,
- La Zone d'Aménagement Concerté dite Z.A.C. Paris-Est créée par arrêté préfectoral du 15 octobre 1975 et dont le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) a été approuvé par arrêté du 29 juin 1977 et modifié le 26 juillet 1983.

Il pourrait également cesser d'être applicable, en tout ou partie, sauf en ce qui concerne les Espaces Boisés Classés, à l'intérieur des Z.A.C. dont les plans d'aménagement de zone seraient approuvés postérieurement à l'approbation du présent P.O.S.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

- 1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2., R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2 - L'article L.147.1 en ce qui concerne le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) lié à l'aérodrome LOGNES - EMERAINVILLE défini au document graphique 5.4.
- 3 - Les servitudes d'utilité publique décrites aux documents annexes n°5.3.1, 5.3.2 A, 5.3.2 B et 5.3.2 C du présent P.O.S.
- 4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de Démolir
 - le droit de préemption urbain (D.P.U.)
 - les périmètres miniers
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines U et en zones naturelles N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°2 .1. et 2.2. du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD comprenant un secteur UDa
- la zone UR
- la zone UX
- la zone UY

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone NB
- la zone ND comprenant les secteurs NDa, NDb, NDc et NDd.

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définies en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article 15 - Dépassement du C.O.S.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme (par les modifications qu'il a subies) aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, les Permis de Construire ou Déclarations de travaux exemptés de permis de construire dont il pourrait faire l'objet ne pourront être accordés que pour :

- des travaux visant à améliorer une mise en conformité de cet immeuble avec les règles ou prescriptions de la zone,
- des travaux visant à améliorer l'intégration de cet immeuble dans son cadre environnant,
- des travaux sans effet à l'égard des dispositions applicables à la zone.

ARTICLE 5 - RAPPELS

La division d'une unité foncière en plus de 2 lots (ou en plus de 4 lots pour les divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés), sur une période de moins de 10 ans, en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à permis de lotir en application de l'article R.315.3 du Code de l'Urbanisme.

Les enseignes et la publicité sont soumis à la réglementation relative à la publicité enseigne et pré-enseigne régie par la loi n°79 1150 du 29 décembre 1979 et les décrets d'application.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE U A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA :

Il s'agit de la cité ouvrière MENIER regroupant un habitat pavillonnaire implanté en quinconce le long de trois rues principales, deux rues transversales et deux places.

Elle est affectée à de l'habitation, des commerces de détail, des services et des activités.

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

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles ou forestières (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 démolitions sont soumises à Permis de Démolir, en application de l'article L. 430.2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de spectacle, de restauration et d'hôtel ou d'artisanat, à condition que :

- les nuisances et dangers puissent être ramenés à un niveau comparable à l'environnement actuel de cette zone et qu'ainsi, ces aménagements ne modifient pas le caractère résidentiel du quartier.
- les travaux améliorent, autant que faire se peut, l'aspect général des constructions et des installations.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerces, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage en bordure des places Emile Menier et Gaston Menier, à condition que :

- les nuisances et dangers puissent être ramenés à un niveau comparable à l'environnement actuel de cette zone et qu'ainsi, ces aménagements ne modifient pas le caractère résidentiel du quartier.
- les travaux améliorent, autant que faire se peut, l'aspect général des constructions et des installations.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

Les anciennes annexes des maisons sur rue et en cœur d'îlot édifiées dans une bande comprise entre 8 et 16 mètres comptés depuis l'alignement pourront être transformées en vue de la création d'extensions destinées à l'habitation.

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA.1 sont interdites et notamment les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage en dehors des places Emile Menier et Gaston Menier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques de cette voie doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès pourra se faire :

- soit directement, par une façade sur la voie,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans le cas des terrains enclavés (en cœur d'îlots), aucune obligation d'ouverture à la circulation automobile des appendices d'accès piétonniers existants qui les desservent ne sera exigée.

Ces terrains sont donc réputés constructibles.

Lorsque l'accès se fera par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci devra présenter une largeur minimum d'emprise de 2.80 m.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3. DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans tous les cas, une prise en compte de l'existant sera demandée pour harmoniser les constructions.

1- MAISONS SUR RUES (A DEUX LOGEMENTS INDEPENDANTS D'ORIGINE)

Dans une bande de 8 mètres comptés depuis l'alignement, aucune construction nouvelle, à l'exception des garages, ne pourra être implantée.

Lorsque la largeur et la topographie des terrains le permettent, les garages seront implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sauf en cas d'harmonisation avec une construction existante sur le fonds voisin.

Dans une bande comprise entre 8 et 16 mètres comptés depuis l'alignement, les constructions nouvelles, y compris les annexes, sont autorisées.

Au-delà de la bande de 16 mètres comptés depuis l'alignement, seuls les garages et annexes sont autorisés.

2- MAISONS EN CŒUR D'ÎLOTS

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques qui desservent le terrain au moins égale à 20m.

3- MAISONS D'ANGLE

a- Maison d'angle à un logement d'origine

Implantation par rapport aux rues principales (rues Albert, Claire et Henri Menier) :

Dans une bande de 4.50 mètres comptés depuis l'alignement sur les rues principales, aucune construction nouvelle, à l'exception des garages, ne pourra être implantée.

Lorsque la largeur et la topographie des terrains le permettent, les garages seront implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sauf en cas d'harmonisation avec une construction existante sur le fonds voisin.

Dans une bande de 4.50 à 11 mètres, les constructions nouvelles sont autorisées y compris les annexes.

Au-delà d'une bande de 11 mètres, seuls les garages et annexes seront autorisés.

Implantation par rapport aux rues transversales (rues Jean Jaurès et du Président Kennedy) :

Pour les maisons d'angle dont les façades principales s'ouvrent sur les rues transversales, les constructions nouvelles (extensions destinées à l'habitation) seront implantées en observant une marge minimum de reculement de 1.30 mètres comptés depuis l'alignement.

Dans les cas où les façades principales s'ouvrent sur les rues principales, les constructions nouvelles destinées à l'habitation seront implantées en observant une marge minimum de reculement de 4.50 mètres comptés depuis l'alignement par rapport aux rues transversales.

b- Maison d'angle à deux logements d'origine

Lorsque les terrains le permettent, les garages seront implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sauf en cas d'harmonisation avec une construction existante sur le fonds voisin.

Implantation par rapport aux rues principales (rues Albert, Claire et Henri Menier) :

Dans une bande de 4 mètres comptés depuis l'alignement, aucune construction nouvelle à l'exception des garages ne pourra être implantée.

Les extensions liées à l'habitation ne pourront s'implanter au-delà de 14 mètres comptés à partir de l'alignement.

Implantation par rapport aux rues transversales (rues Jean Jaurès et du Président Kennedy) :

Les constructions à usage d'habitation devront respecter une marge de recul de 1.30 mètre depuis la rue.

4- BATIMENTS EN BORDURE DES PLACES EMILE ET GASTON MENIER

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée en front bâti sur ces places, sauf en cas de reconstruction suite à la démolition pour sinistre.

Seuls des garages ou annexes n'excédant pas 18 m² de Surface Hors Oeuvre Brute de plancher seront tolérés en fond de parcelle.

En cas de reconstruction suite à la démolition pour cause de sinistre, les bâtiments seront obligatoirement édifiés à l'alignement actuel des voiries.

ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas, une prise en compte de l'existant sera demandée pour harmoniser les constructions.

1- MAISONS SUR RUES (A DEUX LOGEMENTS INDEPENDANTS D'ORIGINE)

Lorsque la largeur et la topographie des terrains le permettent, les garages et annexes seront implantés en limite séparative.

En cas de garage déjà existant sur la parcelle contiguë, l'implantation se fera en mitoyenneté.

Les constructions nouvelles seront obligatoirement sur la limite séparative commune aux deux logements.

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

- la distance comptée horizontalement de l'égout du toit de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- MAISONS EN CŒUR D'ILOTS

Dans une bande de 8 mètres comptés depuis la mitoyenneté perpendiculaire aux rues principales par rapport au chemin d'accès, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée.

Dans une bande comprise entre 8 et 16 mètres comptés depuis cette mitoyenneté, seules les constructions nouvelles destinées à l'habitation sont autorisées.

Au-delà de 16 mètres comptés depuis cette mitoyenneté, seules les annexes sont autorisées.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront respecter des marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales déterminées de la manière suivante : la distance comptée horizontalement de l'égout du toit de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3- MAISONS D'ANGLE

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront respecter des marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales déterminées de la manière suivante : la distance comptée horizontalement de l'égout du toit de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la largeur et la topographie des terrains le permettent, les garages seront implantés en limite séparative.

Pour les maisons d'angle dont les façades principales s'ouvrent sur les rues principales, les extensions destinées à l'habitation seront implantées en limite séparative latérale.

4. BATIMENTS EN BORDURE DE LA PLACE EMILE MENIER

Sur les parcelles riveraines de la place, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

Les extensions liées à l'habitation devront obligatoirement être réalisées en continuité du volume principal.

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété sont interdites.

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

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le volume principal de la maison ne pourra en aucun cas être surélevé, surbaissé ou agrandi.

Des adaptations mineures seront tolérées dans le cas de restauration d'extensions existantes.

La hauteur de faîtage des constructions nouvelles ne devra pas dépasser le bandeau supérieur de la maison d'origine, soit 5.50 m environ par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée.

La hauteur de la façade, à l'égout du toit, sera égale à celle du rez-de-chaussée du bâtiment d'origine, bandeau compris, soit environ 3.00 m par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée.

La hauteur des garages et des annexes ne devra pas excéder 2,90 m par rapport au sol naturel.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, toute extension ou construction nouvelle devra être réalisée de façon à s'intégrer harmonieusement à son environnement de par son volume et son aspect.

1- TOITURES

a- Dans le cas de restaurations d'immeubles anciens :

Les toitures devront respecter les pentes, formes et matériaux des constructions d'origine.

Aucune protubérance de type « lucarne » ne sera autorisée.

La pose de fenêtres de toit est tolérée. La suppression des souches de cheminées est autorisée.

La couverture sera en tuiles rouges, ou légèrement vieilles, à côtes.

Le nombre de tuiles au m² sera compris entre 18 et 22 (tuiles dites « petit moule »).

Pour les toitures à faible pente, le nombre de tuiles au m² pourra être réduit à 10 ou 11 (tuiles dites « grand moule »), mais elles devront présenter le même aspect que les tuiles « petit moule » à côtes.

Les détails de toiture devront être identiques à ceux des immeubles d'origine (chevrons apparents ...). Des adaptations mineures seront autorisées, notamment pour éviter la prolifération des nids en sous-face des débords de toitures.

La pose de tuiles de rives sera autorisée afin de protéger les charpentes contre les intempéries.

Le seul matériau autorisé pour la couverture des anciens « berceaux » est le zinc.

b- Dans le cas de constructions nouvelles :

- *Pour les extensions en continuité du bâtiment principal*, les pentes de toiture seront les mêmes que celles des bâtiments d'origine.

La couverture sera en tuile rouge, ou légèrement vieillie, à côtes.

Le nombre de tuiles au m² sera compris entre 18 et 22 (tuiles « petit moule »).

- *Pour les extensions en débord de rez-de-chaussée*, la pente sera de l'ordre de 23 °.

La couverture sera en tuile rouge, ou légèrement vieillie, à côtes.

Le nombre de tuiles au m² pourra être réduit à 10 ou 11 (tuiles « grand moule »), mais les tuiles devront présenter le même aspect que les tuiles « petit moule » à côtes.

Les « coyaux » sont interdits.

c- Garages :

Les toitures terrasses seront autorisées, de même que les couvertures par bardages avec très faible pente. Ces couvertures devront être cachées par un acrotère en briques.

d- Vérandas :

Les toitures pourront être réalisées soit avec des vitrages transparents, soit avec des matières plastiques translucides (polycarbonate par exemple), soit en zinc.

2- PAREMENTS EXTERIEURS

La brique étant l'une des composantes majeures de la cité ouvrière, le ravalement des façades en enduit ne sera plus autorisé que sous réserve des prescriptions ci-dessous :

a- Maisons d'origine :

Dans le cas d'une maison en briques apparentes, seul le ravalement par enduit pourra être accordé pour la façade sur jardin et en aucun cas pour la façade sur rue.

Le ravalement sera alors effectué uniformément au mortier de chaux blanche et sable, de ton pierre ou ocre clair. Il sera de finition grattée ou talochée.

La façade sur rue sera nettoyée et les joints refaits à la chaux et non au ciment.

Dans le cas d'une maison d'origine déjà enduite, une réfection de l'enduit existant est admise dans des couleurs pierre ou ocre clair.

Celle-ci pourra notamment prévoir de rapporter sur les harpes d'angle, les linteaux cintrés des fenêtres et le bandeau des plaquettes de parement de type "moulées mains".

Il est néanmoins recommandé de retourner à la brique.

Pour le retour à la brique si le piochement des enduits met à jour un support récupérable, les façades sur rues seront ravalées et restaurées en veillant à restituer leur aspect originel. Les façades latérales sur jardin seront soit ravalées pour restituer la brique, soit partiellement enduites, les harpes d'angle, les linteaux et le bandeau étant obligatoirement restitués en briques.

Si le piochement met en évidence des supports non récupérables, des plaquettes de parement choisies dans une gamme dite "moulées main" seront rapportées sur les façades sur rue.

Les façades sur jardin partiellement enduites, les harpes d'angle, les linteaux cintrés et le bandeau étant obligatoirement restitués en briques par l'intermédiaire de plaquettes de parement choisies dans une gamme dite "moulées main".

b- Extensions :

Les extensions seront réalisées de préférence en briques, ou en parpaings recouverts de plaquettes de parement, dites « moulées main », en harmonie avec l'aspect des briques des volumes d'origine.

Toutefois, les façades enduites seront autorisées, dans la mesure où les éléments de modénature (bandeaux, linteaux ...) seront réalisés en briques ou en plaquettes de parement dites « moulées main ».

c- Garages:

Les garages seront de préférence construits en briques, ou en parpaings recouverts de plaquettes de parement, dites « moulées main ».

Comme les extensions, ils pourront être enduits, mais dans tous les cas, ils seront couronnés par un acrotère présentant un bandeau en briques, ou en plaquettes de parement, « moulées main ».

d- Vérandas :

Les parements extérieurs des soubassements seront recouverts de briques ou de plaquettes de type "moulé main".

Tous les profilés seront de teinte claire, blanc ou blanc-cassé.

3- PERCEMENTS - CROISEES ET MENUISERIES :

a- Ouvertures :

Les baies des rez-de-chaussée des immeubles commerciaux situés en bordure des places Emile et Gaston Menier pourront être modifiées. Cette disposition vise à respecter les besoins des établissements.

Pour les immeubles d'habitation, aucune modification des baies ne sera autorisée sur les constructions initiales, à l'exception de la création d'une seconde porte-fenêtre en rez-de-chaussée de la façade sur jardin et sous réserve qu'elle présente les mêmes dimensions que la porte-fenêtre existante.

Lors d'opérations lourdes de ravalement des façades des volumes principaux, les percements modifiés seront obligatoirement restitués dans leurs formes originelles (mêmes proportions, linteaux cintrés, etc.). Cette prescription ne sera pas applicable dans les cas de simple entretien des façades.

Pour les extensions, les baies des rez-de-chaussée (fenêtres et/ ou portes-fenêtres) seront cintrées et présenteront des proportions proches des baies d'origine.

Dans le cas d'une extension avec débord, la façade de ce débord pourra comporter une baie : fenêtre, porte-fenêtre ou porte d'entrée. Le cas échéant, celles-ci pourront être « plein cintre ».

Les vélux sont autorisés. Ils doivent se situer dans les axes des baies sauf problème technique (chevrons de la charpente...). Ils sont plus hauts que larges ou carrés.

b- Croisées :

Les croisées (fenêtres et portes-fenêtres) en bois seront obligatoirement peintes, de la même couleur pour tout le logement. (cf. schéma de coloration recommandé)

Il serait souhaitable qu'une même couleur soit choisie pour les maisons à plusieurs logements.

Les croisées en P.V.C. sont autorisées, mais uniquement dans des tonalités claires : blanc, blanc cassé...

Les croisées des volumes principaux d'habitation (rez-de-chaussée et étage), de même que les croisées des extensions devront obligatoirement présenter des vitrages avec « partition régionale » à 6 carreaux.

Les « petits bois » (à 8 ou 10 carreaux) sont interdits, ainsi que les vitrages dits « grand jour » (à 2 carreaux).

c- Volets :

Les volets seront obligatoirement à deux vantaux cintrés, avec lames persiennées en partie haute pour les baies des rez-de-chaussée et sur toute la hauteur pour les baies en étage.

Les volets à barres et écharpes, les volets roulants ou à persiennes pliantes avec ou sans projection sont interdits.

Les volets seront obligatoirement peints, de la même couleur pour tout le logement. (cf schéma de coloration recommandé)

Il serait souhaitable qu'une même couleur soit choisie pour les maisons à plusieurs logements.

Les volets en P.V.C. ne sont pas admis.

4- CLOTURES - PORTAILS ET PORTILLONS :

Les clôtures en béton sur rue ou sur les chemins d'accès aux maisons en cœur d'îlots ne devront pas être modifiées. Elles seront entretenues et peintes dans des tonalités claires : blanc cassé, ton pierre...

En cas de restauration, elles devront être remplacées par des modèles proches des modèles d'origine.

Elles pourront reprendre le modèle d'origine : mur bahut de briques rouges de 90 cm de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique de couleur foncée, vertical.

Lors des réfections des clôtures en fond de parcelles ou en limites séparatives, les choix se porteront soit vers une réfection à l'identique, soit vers des clôtures constituées d'une allège pleine surmontée d'une grille ou d'un grillage avec piquets métalliques, et doublées d'une haie vive. Elles auront une hauteur limitée à 1,80

mètre et ne pourront comporter de partie pleine que sur une hauteur de 80 cm mesurés à partir du sol naturel.

Les portails sur rue permettant le passage d'une voiture seront métalliques et à deux vantaux, avec allège pleine et barreaudage droit en partie haute.

Les portails et portillons seront peints dans une tonalité foncée. (cf. recommandation du schéma de coloration) ou de même couleur que les volets.

Les remplissages de clôtures seront métalliques, festonnés et de même couleur que les portails.

5- AUTRES

Les antennes paraboliques devront être installées de manière à ne pas être visibles de la voie publique. Les coffrets de gaz ou d'électricité seront installés sur les clôtures de préférence aux façades.

ARTICLE UA. 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, lorsque cela est rendu possible par la nature des terrains et des propriétés.

Par ailleurs, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Un seul accès carrossable (bateau) par façade sera admis.

Pour les bureaux et commerces, Il ne sera par exigé la réalisation de places de stationnement.

ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation devra être conservée ou replantée en nombre au moins identique en cas de destruction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ARTICLE UA. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension urbaine périphérique de la cité originelle qui correspond à un ensemble de logements collectifs et d'équipements publics.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPEL

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

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

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

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

Les constructions à usage d'équipements collectifs de superstructure.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

L'aménagement des commerces et activités de service à condition qu'il ne compromette pas le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB 1 sont interdites et notamment toute activité compromettant le caractère résidentiel du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUE ET ELECTRIQUE

Les dessertes téléphonique et électrique intérieures et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions annexes devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

2 - DEFINITIONS

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 m.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ($H/2$) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 m au-dessus du plancher.

La largeur se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.

La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Cette distance ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres lorsque l'une des façades en regard assurera l'éclairage de pièces d'habitation,
- 2,50 mètres lorsque aucune des façades en regard n'assurera l'éclairage des pièces d'habitation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas dépasser un coefficient d'emprise au sol de 30%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 20 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements, extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles autorisées (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1 - TOITURE

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

En cas d'extensions, celles-ci devront être particulièrement étudiées afin de s'intégrer au volume déjà bâti.

Sauf en cas de véranda, le ou les versants du toit des extensions devront être de pente identique à celle du bâtiment préexistant et être recouverts des mêmes matériaux.

2 - PAREMENT EXTERIEUR

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

Les couleurs des matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment...) est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'équipement, l'entretien ou l'agrandissement de certaines habitations est autorisé à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'aspect extérieur de l'ensemble des constructions existantes et qu'ils en respectent l'architecture.

3 - CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il sera notamment aménagé au minimum un emplacement par logement.

Par ailleurs, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 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 doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'un ancien lotissement dit "du Potager" dont le caractère doit être maintenu.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux, 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leurs annexes dans la limite de 180 m² de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi que leurs annexes.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UC 1. sont interdites, et notamment toute activité compromettant le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUE ET ELECTRIQUE

Les dessertes téléphonique et électrique intérieures et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés jusqu'à la limite du domaine privé.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront s'implanter en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel de la voie.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLE GENERALE

Les constructions en limite séparative ne seront autorisées que dans le cas où une construction a déjà été édifiée sur le fond voisin en limite séparative ou lorsque la limite concernée est celle qui jouxte la zone UB. Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées en observant les marges de reculement définies au paragraphe ci-après.

2 - DEFINITIONS

- a) La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera d'au moins :
 - la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ;
- b) Dans les lotissements, les marges de reculement ci-dessus imposées pourront être mesurées entre les façades des constructions et non par rapport aux limites séparatives.
- c) Hauteur de façade : pour l'application du présent article, la hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même unité foncière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée depuis le sol naturel, ne doit pas excéder 8 mètres ;
- le nombre de niveaux habitables est limité à 2, soit R + combles ;
- les annexes ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements, extensions de constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles autorisées (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

1 - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra se localiser dans le prolongement de la construction et reprendre la même pente de toit.

Elle devra être réalisée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal (même enduit, même couverture, percements et menuiseries identiques, ...)

2 - VERANDAS

Les vérandas devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

3 - CLOTURES

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles reprendront notamment les couleurs du parement extérieur ou des menuiseries de la construction.

Les clôtures ne peuvent dépasser au total 1,80 mètre de hauteur. Dans tous les cas, elles sont doublées par une haie végétale.

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximum 0,85 mètre) surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, claustra, lisse). Les portails seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.
- soit d'un grillage sur potelets métalliques.

L'emploi de béton pour les murs bahuts et les poteaux est prohibé, sauf pour les habitations riveraines du square Jacques Menier et du chemin noir.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Il sera aménagé une place de stationnement par logement en dehors de la voie publique.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation devra être conservée ou replantée en nombre identique en cas de destruction.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50 avec un maximum de 180 m² de surface de plancher hors œuvre nette par unité foncière.

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

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé.

TITRE II

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une opération d'habitat groupé dite de la "pièce aux chats" dont l'homogénéité urbaine et architecturale doit être maintenue.

Cette zone comprend le secteur UDa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 14.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou de service dans la limite de 180 m² de surface de plancher hors œuvre nette et à condition qu'ils se réalisent sur l'arrière de la construction.

- La surélévation des garages en rez-de-chaussée situés sur rue.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UD 1. sont interdites et notamment toute activité compromettant le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUE ET ELECTRIQUE

Les dessertes téléphonique et électrique intérieures et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés jusqu'à la limite du domaine privé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

La distance d'implantation des constructions, existante à la date d'approbation du P.O.S., par rapport à l'alignement, ne pourra en aucun cas être réduite. En conséquence les extensions et annexes ne pourront être réalisées qu'à l'arrière des constructions existantes.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci si elles s'adossent à une autre construction, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

2 - DEFINITIONS

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera d'au moins :

- la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8m entre façades si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ;
- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade, prise depuis le sol jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère).

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même unité foncière.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade totale, mesurée depuis le sol naturel, ne doit pas excéder 8 mètres ;
- le nombre de niveaux habitables, est limité à 2, soit R + 1 ;

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade, prise depuis le sol jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère).

3 - Les annexes ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres mesurée à l'égout du toit depuis le sol naturel.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements, extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles autorisées (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

1 - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

Les surélévations des garages en rez-de-chaussée seront réalisées strictement à l'identique des surélévations de ce type réalisées à l'origine de l'opération groupée.

Les extensions sur l'arrière des constructions devront se localiser dans le prolongement de ces constructions, reprendre les mêmes pentes de toit, et être réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal (mêmes enduits, mêmes matériaux de couverture, mêmes percements, mêmes croisées et menuiseries).

2 - VERANDAS

Les vérandas devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

3 - CLOTURES

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles reprendront notamment les couleurs du parement extérieur ou des menuiseries de la construction.

Les clôtures ne peuvent dépasser au total 1.20 mètre de hauteur.

Dans tous les cas, elles sont doublées par une haie végétale.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximum 0,45 mètre) surmonté d'éléments à la claire-voie (barreaudage, grillage, claustra, lissé) de couleur blanche ou ton pierre. Les portails devront s'harmoniser avec l'ensemble des éléments composant la clôture.
- soit d'un grillage sur potelets métalliques.
- soit d'éléments à claire-voie en bois peint ou en PVC de couleur blanche ou ton pierre sans mur de soubassement.

Ces maçonneries ne devront pas présenter de matériaux bruts apparents (parpaings, briques...) mais devront être enduits.

Pour les emprises sur lesquelles s'exerce une activité économique susceptible de porter atteinte à la tranquillité publique par ses pollutions sonores ou visuelles à la date d'approbation du présent P.O.S., les clôtures pourront être constituées de murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres. Elles pourront être recouvertes de végétaux afin de favoriser une bonne intégration dans le site.

4 - TOITURES

Les réfections de toiture pourront être réalisées en shingle ou en élément modulaire à revêtement multicouche. Elles conserveront leur coloris et leur pente d'origine.

5 - PAREMENT EXTERIEUR

Les ravalements seront blancs ou ton pierre.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Il sera aménagé une place de stationnement par logement en dehors de la voie publique.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation devra être conservée ou replantée en nombre identique en cas de destruction.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,60 avec un maximum de 180 m² de surface de plancher hors œuvre nette par unité foncière.

Les dispositions suivantes se substituent aux règles correspondantes de la zone :

Pour le secteur UDa, le C.O.S. est fixé à 0,60.

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

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé.

TITRE II

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise d'infrastructures routières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières,
- les équipements publics de toute nature.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, lotissements, occupations ou utilisations du sol de toute nature non visée à l'article UR.1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi qu'aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'une largeur de 4 m minimum.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi qu'aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions non contiguës, situées sur une même propriété, doivent être distantes les unes des autres de 2.50 m minimum.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone constituée par l'ancien site usinier Menier, devant permettre le maintien d'activités économiques, industrielles ou tertiaires.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondations (zone B d'expansion des crues) défini par le Plan des Surfaces Submersibles (voir annexe 5.3.2 B du présent P.O.S.). En conséquence la constructibilité est fortement restreinte sur cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

a- Territoires non soumis au risque d'inondation

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de services et restauration et leurs annexes,
- les équipements publics et privés.

b- Territoires soumis à risques d'inondations

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

a- Territoires non soumis au risque d'inondation

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des activités.

- les constructions à usage commercial et leurs annexes si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
- les installations et travaux divers 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 de la zone.
- la démolition des bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonné à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du paragraphe 7 de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

b- Territoires soumis à risques d'inondations et où la hauteur de submersion est égale ou inférieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

Sont autorisés les constructions et travaux énoncés ci-dessous, sous les 2 conditions suivantes :

- 1- être accompagné d'une étude hydraulique qui déterminera :
 - l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
 - les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement de la crue de 1955, prise comme crue de référence.
 - 2- que le premier niveau de plancher des constructions autorisées soit obligatoirement placé à au moins 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des activités,
 - les constructions à usage commercial et leurs annexes si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone,
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
 - les installations et travaux divers 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 de la zone,
 - Les constructions à usage d'activité industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de services et restauration et leurs annexes,
 - les équipements publics ou privés,
 - les aménagements des berges de la Marne et les ouvrages assurant leur continuité.

c- Territoires soumis à risques d'inondations et où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

Sont autorisés les constructions et travaux énoncés ci-dessous, sous les 3 conditions suivantes :

- 1- ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
 - 2- être accompagné d'une étude hydraulique qui déterminera :
 - l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
 - les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement de la crue de 1955, prise comme crue de référence.
 - 3- que le premier niveau de plancher des constructions autorisées soit obligatoirement placé à au moins 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures.
 - les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
 - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
 - les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation, l'usage ou le franchissement de la voie d'eau.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX 1 et notamment :

a- Territoires soumis à risques d'inondations et où la hauteur de submersion est égale ou inférieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

- l'établissement ou la modification des digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- les sous-sols.

b -Territoires soumis à risques d'inondations et où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

- toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes.
- l'établissement ou la modification des digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront 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, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 11,50m, l'implantation se fera, soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en retrait d'au moins 10 m par rapport à celui-ci.
- pour les constructions d'une hauteur totale supérieure à 11,50m, l'implantation en retrait d'au moins 10 mètres est obligatoire,
- à l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- la reconstruction après sinistre d'une construction existante,
- les équipements publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 m.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Cette règle pourra ne pas être imposée pour l'aménagement et l'extension d'une construction en cohérence avec celle-ci.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des annexes, ne peut excéder 60 % de superficie de la propriété.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente la mesure sera prise par section nivelée de 30m de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 17 mètres par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les bâtiments existants dans la limite de la volumétrie d'origine et les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après seront respectées :

1. TOITURES

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

2. PAREMENTS EXTERIEURS

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.

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

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. CLOTURES

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées d'une grille ou d'un grillage.

Elles pourront être constituées par des murets maçonnés (murs bahut) surmontés de grilles, de grillages ou de barreaudages. La hauteur des murs bahut n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des grilles, grillages ou barreaudages, 1,20 mètre.

L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets en béton est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" ne sera pas autorisée.

Exception faite pour les territoires soumis à risques d'inondations où l'établissement ou la modification des clôtures et murs, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation est interdit sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1- 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 à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 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.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites dans les territoires soumis à risque d'inondation.

Pour les territoires non soumis à risque d'inondation, la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol doit répondre aux conditions suivantes :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS

a- Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

b- Constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois avec un minimum d'une place pour 100 m² de SHON.

c- Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Exception faite pour les territoires soumis à risques d'inondations où l'établissement ou la modification des plantations, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation est interdit sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,70.

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

Le dépassement du coefficient fixé à l'article précédant n'est pas autorisé.

TITRE II

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit des emprises du domaine du réseau express régional (RER) et de ses annexes techniques. Cette vocation doit être maintenue.

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

ARTICLE UY. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES :

Les constructions, installation, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi qu'aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'une largeur de 4 m minimum.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi qu'aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions non contiguës, situées sur une même propriété, doivent être distantes les unes des autres de 2.50 m minimum.

ARTICLE UY. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NB

Caractère Général de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite sur la liste des équipements d'intérêt commun.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISE

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, 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 démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

- les équipements publics.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations qui ne figurent pas à l'article NB 1 et notamment dans les territoires compris dans les zones B ou C du Plan d'Exposition au Bruit :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

L'unique accès se fait par l'ancien C.D. 406 désaffecté.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUE ET ELECTRIQUE

Le raccordement des constructions aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 2.5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'une largeur de 4 m minimum.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions non contiguës, situées sur une même propriété, doivent être distantes les unes des autres de 2.50 m minimum.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions n'excédera pas 3,20 mètres du sol naturel à l'acrotère ou 2,70 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comprend les secteurs NDa, NDb et NDd qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2 et le secteur NDc qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6, 8, 9 et 14.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES

1- RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration 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 dès que le POS est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou 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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT NOTAMMENT ADMISES SANS CONDITIONS :

Dans le secteur NDa :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

Dans le secteur NDb, pour les territoires non soumis au risque d'inondation :

- les équipements publics.

Dans le secteur NDc :

- les équipements sanitaires et leurs annexes (maison de retraite).

Dans le secteur NDd :

- les parcs de stationnement.

3 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS SUIVANTES :

Dans le secteur NDa :

- les affouillements et exhaussements du sol définis à la R442-2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation d'ouvrage routier.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre et sans changement de destination.
- les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

Dans le secteur NDb :

a- Territoires non soumis au risque d'inondation

- l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante à la date de publication du présent P.O.S.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre et sans changement de destination.
- les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

b- Territoires soumis à risques d'inondations

Sont autorisés les constructions et travaux énoncés ci-dessous, sous les 3 conditions suivantes :

- 1- ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
 - 2- être accompagné d'une étude hydraulique qui déterminera :
 - l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
 - les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement de la crue de 1955, prise comme crue de référence.
 - 3- que le premier niveau de plancher des constructions autorisées soit obligatoirement placé à au moins 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures.
 - les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
 - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
 - les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans le secteur NDc :

- les autres équipements publics d'intérêt général à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre et sans changement de destination.
- les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

Dans le secteur NDd :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre et sans changement de destination.
- les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**1 - RAPPEL**

Dans les espaces boisés classés, sont interdits tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - SONT INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND 1 sont interdites et notamment :

Sur les territoires soumis à risque d'inondation du secteur NDb (voir Plan en annexe 5.3.2 B du présent P.O.S.) :

- toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes.
- l'établissement ou la modification des digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- les sous-sols.

Dans les territoires compris dans les zones B ou C du Plan d'Exposition au Bruit (voir Plan en annexe 5.4 du présent P.O.S.) :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs, pour être constructible, conformément à l'article ND 1, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) 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 d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

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

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUE ET ELECTRIQUE

Le raccordement des constructions aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur NDc les constructions devront être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 20 m.

Dans les autres secteurs, les constructions devront être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 4 m.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'une largeur de 4 m minimum.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Aux équipements publics.
- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire ainsi qu'aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Dans le secteur NDc :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété, comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments, doit être au moins égale à 18 mètres.

Dans les autres secteurs :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 2,5 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NDc, l'emprise au sol des constructions, y compris des annexes, ne pourra dépasser 40 %.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions n'excédera pas 11 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre à l'opération, les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagement compris.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans le secteur NDc, la C.O.S. est fixé à 0,45.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient fixé à l'article précédant n'est pas autorisé.