



TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel diffus bien intégré dans le site, sous forme de constructions basses avec jardins.

Elle comprend un secteur UCa.

SECTION I – NATURE DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.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 dès que le P.O.S. 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 les territoires visés à l'article L.430.1.c dudit code.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, commercial, de services, culturels, de restauration, d'hôtels, d'artisanat, et leurs annexes.
- les lotissements au sens des articles R.315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées.

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

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette* effective au moment du sinistre.

les postes de peinture et dépôts d'hydrocarbure (station service) sont admis à conditions que les installations soient liées à des garages et les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie.



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 dans la zone.

Pour les terrains qui ne respectent pas les dispositions de l'article UC 5 ci-après seuls sont autorisés l'aménagement, la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du POS et les extensions dans la limite des 20 % de la superficie de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du POS.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 - RAPPEL DES TEXTES :

Néant.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SUIVANTES SONT INTERDITES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCÈS 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.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USÉE : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.



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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

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).

3 – DESSERTES TÉLÉPHONIQUE ET ÉLECTRIQUE

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes téléphonique et électrique intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UC.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 30 m pour la zone UC et 5 000 m² et 40 m dans le secteur UCa.

Dans le cas d'un lotissement jusqu'à 2 lots issus d'une propriété bâtie les lots créés ne seront constructibles que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

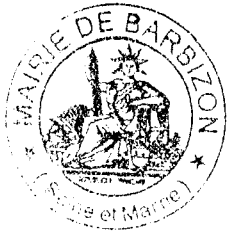
- a) la superficie de la parcelle créée, augmentée de la superficie résiduelle de la partie construite devra être au moins égale au double de la superficie minimale fixée ci-dessus pour l'octroi d'un permis de construire.
- b) la superficie résiduelle de la parcelle construite devra être au moins égale aux 2/3 de la superficie minimale fixée ci-dessus pour l'octroi d'un permis de construire.
- c) la limite séparative créée à l'occasion de ce lotissement jusqu'à 2 lots devra respecter la marge de reculement par rapport à la construction fixée à l'article UC 7.

En cas de lotissement jusqu'à deux lots de propriétés non bâties pour être constructibles, les lots créés devront présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier qui ne sera pas inférieure à 30 m.

En cas de lotissement de plus de 2 lots pour être constructibles, les lots créés devront présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier qui ne sera pas inférieure à 30 m.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- A la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Aux aménagements et extensions des constructions visées à l'article UC.1.



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

les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DÉFINIE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière est admise sous réserve que la superficie totale de l'unité foncière permette d'insérer autant de fois le minimum de superficie fixé à l'article UC.5, pour l'octroi d'un permis de construire, qu'il est prévu de constructions.

Une distance d'au moins 10 mètres sera imposée entre les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UC et 8 % dans le secteur UCa.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement et l'extension des constructions visés à l'article UC.1.



ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMUM 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.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel (l'égout du toit 5 m)

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURE

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

1 - TOITURES

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

Les constructions doivent présenter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à fronton ou à croupe, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Une toiture en terrasse pourra être autorisée pour un bâtiment annexe n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres, et une toiture à un seul versant sera admise pour un bâtiment annexe dont la hauteur de façade mesurée à l'égout n'excédera pas 2,50 mètres.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate petit moule dite tuile de Bourgogne de ton vieilli.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

2 – PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduits en mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront:

- blanc uni ou gris ou jaune très claire,
- brun Van Dyck,
- vert foncé.



les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

En vue de respecter le caractère et l'homogénéité du contexte bâti, les matériaux suivants ne seront pas admis pour le traitement des façades :

- produits verriers, en dehors des ouvertures,
- bois de teinte naturelle ou vernis, constituant un parement continu,
- carrelage de tous formats.

Les constructions annexes seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les souches de cheminées seront traitées soit comme les façades du bâtiment, soit en briques apparentes rustiques flammées.

3 - CLÔTURE

Grillage sur poteaux métalliques ou ciment avec ou sans soubassement, doublé d'une haie de verdure. Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 mètre de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé, lisses à un ou à deux cours sur poteaux avec ou sans soubassement, le tout teint en blanc.

Mur de maçonnerie de moellons enduits à pierre nue, ou mur en aggloméré de ciment, enduit soit en mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées, avec chapeau à tuiles plates. La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans tous les cas, l'emploi de panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus est interdit.

4 – DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

ARTICLE UC.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 au paragraphe 2 ci-après.



Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette* des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée .

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

2 – NOMBRE D' EMBLEMES IMPOSES

CONSTRUCTIONS A USAGE D' HABITATION INDIVIDUELLE :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX PRIVES OU PUBLICS :

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

CONSTRUCTION A USAGE D' ACTIVITÉ :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

Au-delà d'une tranche hors œuvre nette* de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette* de l'établissement .

Si cette surface excède 2 000 m² mais reste inférieure à 3 000 m², le nombre de places par tranche de 100 m² est porté à 9. Il sera d'au moins 11 si la surface de l'établissement dépasse 3 000 m².

Hôtels, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATION DE PLANTER

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 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.



SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’ OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D’ OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation du sol (COS) est fixé à 0,15 dans le secteur UC et 0,10 dans le secteur UCa.

Il n’est pas fixé de COS pour :

- les équipements collectifs d’infrastructure ou de superstructure
- la reconstruction à surface de plancher identique d’un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d’un sinistre et pour les extensions prévues à l’article UC 1

ARTICLE UC.15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D’ OCCUPATION DU SOL

Le dépassement des C.O.S.* fixé à l’article précédent n’est pas autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.O.S. qui sont les suivantes :

- ZONE NA : D'urbanisation future,
- ZONE ND : Zone naturelle protégée comportant plusieurs secteurs en raison de la présence de constructions résidentielles.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous la forme d'opération d'ensemble exclusivement (Z.A.C., lotissement ou ensemble de constructions groupées).

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

ARTICLE NA.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 dès que le P.O.S. est rendu public.

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.

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

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 lotissements et ensembles de constructions groupées d'habitation, à condition que chaque opération concerne une superficie d'un seul tenant au moins égale à 1 hectare, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE NA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL DES TEXTES :

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

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA.4 - DESSERTA PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie moyenne au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 30 mètres.

ARTICLE NA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

En cas de lotissement ou d'opérations de constructions groupées comportant au moins 10 lots ou logements et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvées, la marge de reculement de 8 mètres ci-dessus imposée pourra être mesurée entre les façades des futures constructions, et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération de même que la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de mur aveugle.

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

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

ARTICLE NA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE NA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur de l'égout du toit est limitée 5 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE NA.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

ARTICLE NA.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 imposées au paragraphe 2 ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette* des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS IMPOSES**CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements comportant plus de 20 lots, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égale à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à usage privatif.

ARTICLE NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**ESPACES BOISES CLASSES**

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

La réceptivité de la zone est fixée à 60 logements.

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

Néant.



TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle constituant l'orée de la plaine de la Bière qui doit être strictement protégée pour assurer la sauvegarde de ce site pittoresque.

la zone ND comprend également 3 secteurs où les constructions peuvent être admises avec des restrictions plus ou moins importantes : ce sont les secteurs NDa, NDb et NDc.

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

ARTICLE ND.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 dès que le P.O.S. est rendu public.

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.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

DANS LE SECTEUR ND :

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

DANS LES SECTEURS NDa ET NDb :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les équipements à usage sportif et culturel.



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

DANS TOUS LES SECTEURS

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette* effective au moment du 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 dans la zone.

Pour les terrains qui ne respectent pas les dispositions de l'article ND 5 ci-après seuls sont autorisés l'aménagement, la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du POS et les extensions dans la limite des 20 % de la superficie de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du POS.

ARTICLE ND.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL DES TEXTES :

Néant.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 – ACCÈS 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.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE ND.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.



2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

3 – DESSERTES TÉLÉPHONIQUE ET ÉLECTRIQUE

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE ND.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur ND : sans objet

Dans le secteur NDa :

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 30 m.

Dans le secteur NDb :

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 5000 m² et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égale à 40 m.

Dans le secteur NDc : il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs NDa et NDb :

Dans le cas d'un lotissement jusqu'à 2 lots issus d'une propriété bâtie, les lots créés ne seront constructibles que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- a) la superficie de la parcelle créée, augmentée de la superficie résiduelle de la partie construite devra être au moins égale au double de la superficie minimale fixée ci-dessus pour l'octroi d'un permis de construire.
- b) La superficie résiduelle de la parcelle construite devra être au moins égale aux 2/3 de la superficie minimale fixée ci-dessus pour l'octroi d'un permis de construire.
- c) La limite séparative créée à l'occasion de ce lotissement jusqu'à 2 lots devra respecter la marge de reculement par rapport à la construction fixée à l'article ND 7.

En cas de lotissement jusqu'à deux lots de propriétés non bâties pour être constructibles, les lots créés devront présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier qui ne sera pas inférieure à 30 m.



En cas de lotissement de plus de 2 lots pour être constructibles, les lots créés devront présenter une superficie au moins égale à 2 500 m² et une dimension au droit de la construction à édifier qui ne sera pas inférieure à 30 m.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- A la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Aux aménagements et extensions des constructions visées à l'article ND.1.

ARTICLE ND.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS TOUS LES SECTEURS :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Cette distance est portée à 20 mètres en bordure de la RN. 7 .

Dans la partie de zone située entre le chemin des Neuf Arpents et le chemin de Rochefort, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à 130 mètres de l'alignement du chemin de Rochefort, et être implantées dans une bande de 100 mètres de profondeur le long du chemin des Neufs Arpents.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE ND. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.



LA MARGE DE RECULEMENT AINSI DÉFINIE :

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE ND.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

DANS TOUS LES SECTEURS :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière est admise sous réserve que la superficie totale de l'unité foncière permette d'insérer autant de fois le minimum de superficie fixé à l'article ND.5, pour l'octroi d'un permis de construire, qu'il est prévu de construction.

Une distance d'au moins 10 mètres sera imposée entre les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE ND.9 – EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS NDa ET NDb :

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière et 8 % en NDb.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- l'aménagement et l'extension des constructions visés à l'article ND .1.

ARTICLE ND.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS NDa, NDb et NDc :

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.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur de l'égout du toit est limitée à 5 mètres par rapport au sol naturel.



ARTICLE ND.11 – ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURE

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

1 - TOITURES

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à fronton ou à croupe, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Une toiture en terrasse pourra être autorisée pour un bâtiment annexe n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres, et une toiture à un seul versant sera admise pour un bâtiment annexe dont la hauteur de façade mesurée à l'égout n'excèdera pas 2,50 mètres.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate petit moule dite tuile de Bourgogne de ton vieilli.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

2 – PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduits en mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, soit en briques de parement rustiques flammées.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront :

- blanc uni ou gris ou jaune très claire,
- brun Van Dyck,
- vert foncé.

Les ferronneries seront dans les mêmes teintes auxquelles s'ajoute le noir.

En vue de respecter le caractère et l'homogénéité du contexte bâti, les matériaux suivants ne seront pas admis pour le traitement des façades :

- produits verriers, en dehors des ouvertures,
- bois de teinte naturelle ou vernis, constituant un parement continu,
- carrelage de tous formats.

Les constructions annexes seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les souches de cheminées seront traitées soit comme les façades du bâtiment, soit en briques apparentes rustiques flammées.



3 - CLÔTURE

Grillage sur poteaux métalliques ou ciment avec ou sans soubassement, doublé d'une haie de verdure. Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 mètre de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé, lisses à un ou à deux cours sur poteaux avec ou sans soubassement, le tout teint en blanc.

Mur de maçonnerie de moellons enduits à pierre nue, ou mur en aggloméré de ciment, enduit soit en mortier taloché ou gratté et de teintes naturelles, soit en briques de parements rustiques flammées, avec chapeau à tuiles plates. La hauteur maximum de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Dans tous les cas, l'emploi de panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus est interdit.

4 – DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE ND.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 imposées au paragraphe 2 ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette* des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée .

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS IMPOSES

CONSTRUCTIONS A USAGE D' HABITATION :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE ND.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES*

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



TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Les constructions ou installations admises dans la zone en vertu des articles ND.1 et ND.2 du règlement de cette zone ne seront cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages.

OBLIGATION DE PLANTER

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 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15 dans le secteur NDa et 0,10 dans le secteur NDb.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre et pour les extensions prévues à l'article ND.1

ARTICLE ND.15 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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