

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

(valant PLAN LOCAL D'URBANISME – Loi SRU du 13 décembre 2000)

USSY SUR MARNE

Modification N°4 – Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 10/02/2006

LE MAIRE



POS approuvé par délibération du 29 mars 1982, et modifié 09 octobre 1986, 29 mars 1991, 08 décembre 1998 et révisé par procédure simplifiée le 29 décembre 2005.

CABINET
D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e rue Saint Georges
77840 COULOMBS
EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr

PIECE N°3
REGLEMENT
APRES
MODIFICATION

II TABLEAU DES SUPERFICIES ET CAPACITE DES ZONES

Zones	superficie (en ha)	capacité d'accueil (en nbre de logts)
<u>Urbaines</u>		
UA	27	5
UB (Morintru)	2,4	10
UB (Ussy)	1,6	
UC	1	(activités)
UR	45	
UY	15	
Sous-total	92 92	
<u>Naturelles</u>		
I NAa	2	10
I NAb	1,5	8
II NA (long terme)	2,5	25
NB (hameaux)	5	4
NB (village d'Ussy)	0,7	2
NCa	1 077	
NCb (couloir H.T.)	36,8	
NCc (silos)	1,5	
ND (tous secteurs)	94	
Sous-total	1 221 1 221	49
TOTAL	1 313	64

III LES ESPACES BOISES

La Commune de USSY sur MARNE comprend des espaces boisés dont la protection, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme a été retenue.

Cette protection vise principalement les bois de l'ILE-ADAM et de VOLIARD, le bois de la HOUSSAYE, et les franges du bois d'USSY.

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial
- Article 2 - Champ d'application juridique
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 - Dispositions propres à la zone UA
- Chapitre 2 - Dispositions propres à la zone UB
- Chapitre 3 - Dispositions propres à la zone UC
- Chapitre 4 - Dispositions propres à la zone UR
- Chapitre 5 - Dispositions propres à la zone UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1 - Dispositions propres à la zone INA
- Chapitre 2 - Dispositions propres à la zone IINA
- Chapitre 3 - Dispositions propres à la zone NB
- Chapitre 4 - Dispositions propres à la zone NC
- Chapitre 5 - Dispositions propres à la zone ND

TITRE IV - DEFINITIONS

Groupe d'Etudes et de Programmation

pièce n°4

REGLEMENT

Plan
d'Occupation
des Sols

de

USSY / MARNE

Établi le OCT. 1979

Publié le 21 JUILLET 1980

Approuvé le 23.09.1982

Modifié le 9/10/86 - 20/03/91 - 8/12/98

Mis à jour le

T I T R E I

DISPOSITION 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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de USSY-SUR-MARNE.

Il pourrait cesser d'être applicable, en tout ou en partie, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des zones d'aménagement concerté dont le plan d'aménagement de zone serait approuvé postérieurement à la publication du présent plan d'occupation des sols.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

1) Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme résultant des articles R 111.2 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par l'article R 111.1 dudit Code.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.O.S., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, et qui sont reportées sur le document graphique annexe dit "Tableau des servitudes d'utilité publique" (pièce N° 5 D).

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 ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées sur le document graphique principal (pièce n° 3).

Ce document graphique principal fait 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 d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- a - la zone UA référée au plan par l'indice UA
- b - la zone UB référée au plan par l'indice UB
- c - la zone UC référée au plan par l'indice UC
- d - la zone UR référée au plan par l'indice UR
- e - la zone UY référée au plan par l'indice UY

2) les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- a - la zone INA référée au plan par l'indice INA
- b - la zone IINA référée au plan par l'indice IINA
- c - la zone NB référée au plan par l'indice NB
- d - la zone NC référée au plan par l'indice NC
- e - la zone ND référée au plan par l'indice ND

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

Chaque chapitre comporte, en outre, un corps de règles en 3 sections et 15 articles :

Section I : Nature de l'occupation du sol

Article 1 - Types d'occupation du sol interdits.

Article 2 - Types d'occupation du sol soumis à conditions particulières.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains - Lotissements

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur - Clôtures

Article 12 - Obligation de réaliser des places de stationnement

Article 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

Section III : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 15 - Débassement du coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 13 des règlements de zones et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol ; la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Le Préfet peut en saisir la Conférence Permanente du permis de construire dans les matières où elle a reçu délégation.

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise en zone urbaine, nonobstant les règles applicables à la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sous effet à leur égard.

T I T R E I I

ZONES URBAINES

Par opposition aux zones naturelles, les zones urbaines sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants, en cours de réalisation ou prévus au terme du P.O.S. permettent d'admettre les constructions immédiatement ou au plus tard au terme de la réalisation du P.O.S.

Les zones urbaines sont au nombre de cinq, dont

- 2 à vocation d'habitat : UA et UB ;
- 1 à vocation mixte d'habitat et d'activité : UC ;
- 2 constituées par l'emprise de grandes infrastructures :
 - . autoroutière : UR, et
 - . ferroviaire : UY.

TITRE II

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la partie agglomérée du bourg d'Ussy sur Marne. L'habitat traditionnel y est emplanté souvent en continu ; c'est ce caractère qu'il convient de maintenir et de renforcer.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- les bâtiments d'exploitation agricole, à l'exception des cas visés à l'article UA2 ;
- les commerces, à l'exception des cas visés à l'article UA2 ;
- la création et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, à l'exception des cas visés à l'article UA2 ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions ces articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- les constructions, lotissements et occupation du sol de toute nature dans les territoires soumis à des risques d'inondation (zone A) délimités au document graphique n° 3.3.
- les constructions avec sous-sol situées Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château.
- au Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château, les constructions qui ne présentent pas une surélévation de leur rez-de-chaussée comprise entre 0.60 m et 0.80 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis

- les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie développée de plancher hors oeuvre n'excède pas 200 m².

- la création d'installations classées au sens visé à l'article précédent si elles sont nécessaires à l'activité de la zone (parcs de stationnement, par exemple), ou si elles constituent des activités artisanales non nuisantes inscrites au Répertoire des Métiers, n'excédant pas 200 m². Dans tous les cas les besoins en infrastructures de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significatives ;
- les extensions mineures et les aménagements des corps de ferme existants.
- dans les territoires soumis à des risques d'inondation (zone A) délimités au document graphique n° 33, toute construction ou installation ou occupation sont interdites de même que tout remblaiement.

Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants. Leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

- dans les territoires soumis à des risques d'inondation (zone B) délimités au document graphique n° 33, les constructions ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est fixée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche. Dans ces mêmes territoires, tout remblaiement est interdit sauf sur la surface de la construction ou des voies d'accès, et les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants. Leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

Les eaux usées en provenance de la construction doivent obligatoirement être rejetées dans un réseau collectif d'assainissement avec clapet anti-retour et tampons étanches.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée de PARIS à STRASBOURG et classée comme axe nuisant de type I pourront être soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 3,50 mètres de largeur. Au delà de trois terrains à bâtir, la voie de desserte sera d'au moins 5 mètres de largeur. Au cas où la voie se termine en impasse, il sera prévu un espace de retournement pour que les véhicules de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

Enfin, les accès particuliers doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur sur une longueur maximale de 70 mètres.

ARTICLE UA4 - 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 potable. Les points vitaux de distribution dans la construction devront être placés à une cote fixée à au moins 20 cm au-dessus de la cote NGF d'inondation déterminée par les services compétents ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

- 3 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement et nonobstant les dispositions de l'article UA 5 ci-après les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées, ne seront admis que si la propriété supportant les constructions présente une superficie au moins égale à 500 m². Cette superficie minimale est portée à 1 000 m² s'il s'agit de lots résultant d'un lotissement à réaliser.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET LOTISSEMENTS

- 1 - Propriétés existantes - Néant.

- 2 - En cas de lotissements, les lots créés devront satisfaire aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimension suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement définies aux articles 6 et 7 du présent règlement, un rectangle de 6 mètres sur 8 mètres ;

- ne comporter aucun appendice pour les accès à la voie publique ;
 - présenter une superficie et une longueur de façade sur rue au moins égales à 500 m² et 8 m.
- 3 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif et d'assainissement de caractéristiques appropriés les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées à cet égard à l'article UA.4.
- 4 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES
OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- 1 - Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de reculement par rapport à cet alignement au moins égale à 4 m de profondeur. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des articles UA.11 et UA.13.
- 2 - La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.
- 3 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies ouvertes à la circulation générale, sont interdits.

ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la marge de reculement minimum prévue à l'article UA.6, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant les règles suivantes :
 - a) lorsque la longueur de façade ^{du terrain} sur rue est supérieure à 18 mètres, l'implantation sera réalisée obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales ;
 - b) lorsque cette longueur de façade est comprise entre 12 et 18 mètres, les constructions pourront être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
 - c) lorsque cette longueur de façade est comprise entre 8 et 12 mètres, l'implantation pourra être admise sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales.

- 2 - Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au moins égale :
 - à la hauteur de façade (cf. : art. UA.10) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail ;
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ;

En cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, la marge de reculement pourra être égale au moins à la moitié de la hauteur de façade (cf. art. UA.10 avec un minimum de 4 m, si celle ci comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail.

- 3 - L'implantation sur limites séparatives de propriétés sera toujours admise dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
 - lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.
- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m, si celle-ci comporte des baies principale assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail et s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut dépasser 40 % de la surface de la propriété.

Cette emprise pourra être portée à 50 % en cas de construction de commerce.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur n'excèdera pas 9 mètres ;
 - le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 3, soit $R + 2$ ou $R + 1 + C$.
- 2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions (d'habitations individuelles) ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- 5 - Les constructions situées à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur maximum compatible avec la voie la plus large sur une profondeur minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de cette voie. Toutefois, si la différence de largeur entre les deux voies est supérieure à 6 m, ce droit de retour n'est applicable qu'aux façades édifiées en retrait de 3 m au moins de l'alignement de la voie la plus étroite.

ARTICLE UA.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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole :

1 - Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles dans le cas d'architecture contemporaine.

- c) Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- d) Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
La hauteur n'excèdera pas 2 m.
- de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 0,20 m.
La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.

- par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de grillage ou claire-voie.
La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

En cas de lotissements ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites lorsqu'elles sont sur rue.
Elles ne sont admises que pour les autres limites séparatives.

En zones inondables

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 33, les clôtures devront respecter les dispositions décrites à l'article 2 ci-dessus.

4 - Dispositions diverses

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

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

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

constructions à usage de bureaux privés ou publics,

une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de plancher, hors oeuvre, de la construction, sera affectée au stationnement.

Etablissements industriels et entrepôts

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.

Etablissements commerciaux

Il sera créé par tranche de 100 m² de surface développée de plancher, hors oeuvre, 2,5 places pour les établissements dont la surface développée, hors oeuvre, est inférieure à 2000 m².

Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du 1er degré :
1 place par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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 doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

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

La marge de reculement prévue à l'article UA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,40 pour les logements et à 0,60 pour les constructions à usage de commerce.

En cas de construction mixte comportant à la fois des logements et des commerces, le C.O.S. est fixé à 0,60, mais le C.O.S. de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- la reconstruction à surface de plancher identique,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

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

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent pourra être autorisé :

- sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une même voie lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue par le coefficient.

Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors oeuvre nette qui peut être construite est celle qui résulte de l'application de ces règles.

- lorsque son application à une propriété ne permet pas d'édifier minimum une surface de plancher hors oeuvre nette de 160 mètres carrés correspondant à une construction unique sur ladite propriété et à usage d'habitation individuelle exclusivement.

Le dépassement est alors possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L 332.1 à 5 et R 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.

TITRE II

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu. Compte tenu de la situation de la zone, il n'est pas souhaitable d'y implanter des commerces ou des activités. Elle recouvre la zone de construction récente à l'Est du village et le hameau de MORINTRU-d'en-Bas.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les constructions à usage de commerce ou entrepôt ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-665 du 19-juillet 1976
- les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- les constructions avec sous-sol situées Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château.
- au Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château, les constructions qui ne présentent pas une surélévation de leur rez-de-chaussée comprise entre 0.60 m et 0.80 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation (Zone A) délimités au document graphique n° 3.3., toute construction ou installations ou occupation sont interdites de même que tout remblaiement.

Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée PARIS-STRASBOURG et classée comme axe nuisant de type I pourront être soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 3,50 mètres de largeur. Au delà de trois terrains à bâtir, la voie de desserte sera d'au moins 5 mètres de largeur. Au cas où la voie se termine en impasse, il sera prévu un espace de retournement pour que les véhicules de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

Enfin, les accès particuliers doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur sur une longueur maximale de 70 mètres.

ARTICLE UB.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 sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement et nonobstant les dispositions de l'article UB5 ci-après les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant les constructions présente une superficie au moins égale à 500 m². Cette superficie minimale est portée à 1 000 m² s'il s'agit de lots résultant d'un lotissement à réaliser.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS - LOTISSEMENTS

1 - Propriétés existantes

Un terrain n'est constructible que s'il satisfait aux conditions suivantes :

- a) être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement définies à l'article 6 et à l'article 7 du présent règlement, un rectangle de 6 m x 8 m ;
- b) présenter une superficie et une longueur de façade sur rue au moins égales à 500 m² et 12 mètres de façade.

2 - En cas de lotissement, les lots créés devront satisfaire aux règles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

4 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriés, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées à cet égard à l'article UB.4.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des articles UB.11 (clôtures) et UB.13 (plantations).

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. § 2 ci-après) avec un minimum de 8 m - si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

En cas d'aménagement et d'extension des constructions existantes, la marge de reculement pourra être égale au moins à la moitié de la hauteur de façade (cf. article UB.10) avec un minimum de 4 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail.

Toutefois, l'implantation sur limites séparatives sera admise dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre voisins ;
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

2 - Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 1 - la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail.

Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 m.

- 2 - la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 m, si cette dernière est aveugle, ou ne comporte que des baies secondaires.
- 3 - la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 m, si celle ci comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail et s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade n'excèdera pas 7 m ;
 - le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables, 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 naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égoût du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.
- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussées des constructions (d'habitation individuelles) ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole :

1 - Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles, dans le cas d'architecture contemporaine.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excédera pas 2m.

- de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

- par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de grillage ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal non classé ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

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 liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel :

- deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, dont une au moins sera couverte.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,30.

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

Néant.

T I T R E I I

CHAPITRE 3

Dispositions propres à la zone UC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone mixte d'activités artisanales ou peu nuisantes et d'habitat lié à ces activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des cas visés à l'article UC.2.;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les constructions d'habitation de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UC.2. ;
- les constructions à usage principal scolaire ou hospitalier ;
- les lotissements à usage d'habitation ou de jardin ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UC.2 - Types d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Sont admis :

- la création d'installations classées au sens visé à l'article précédent, si elles constituent des activités soit ne présentant pas de risques ou de nuisances particulières, soit inscrites au répertoire des métiers et à condition que leur superficie de planchers développée hors oeuvres n'excède pas 600 m²;
- les extensions des installations classées existantes si la superficie totale de plancher hors oeuvre n'excède pas 600 m²;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence est directement liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des entreprises.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée PARIS-STRASBOURG et classée comme axe nuisant de type I pourront être soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- dans les territoires soumis à des risques d'inondation (zone B), délimités au document graphique n°3.3, les constructions ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est fixée à 20 cm au moins au dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche. Dans ces mêmes territoires, tout remblaiement est interdit sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès, et les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants. Leurs fondations éventuelles devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

Les eaux usées en provenance de la construction doivent obligatoirement être rejetées dans un réseau collectif d'assainissement avec clapet anti-retour et tampons étanches.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur ;
- avoir moins de 50 m de longueur ;
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2 - Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

ARTICLE UC.4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales

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

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans un réseau collectif approprié.

- 3 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant les constructions présentent une superficie au moins égale à 1.000 m² s'il s'agit de lots résultant d'un lotissement à réaliser.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS - LOTISSEMENTS

1 - Propriétés existantes

Un terrain n'est constructible que s'il satisfait à la condition suivante :

- présenter une superficie et une longueur de façade sur rue au moins égales à 800 m² et 20 m.

2 - En cas de lotissement

Les lots créés devront satisfaire aux conditions suivantes :

- ne présenter aucune appendice pour les accès à la voie publique ;
- présenter une superficie et une longueur de façade sur rue au moins égales à 800 m² et 20 m.

- 3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

- 4 - En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées à cet égard à l'article UC 4.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- 2 - La marge de reculement fixée au paragraphe ci-dessus pourra être réduite à 3 m pour l'implantation des postes de transformation électrique.
- 3 - A 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.

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

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la verticale de façade avec un minimum de 10 mètres.
- Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- 2 - Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur limite ne devra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante la distance entre les deux constructions pourra être réduite à 4 m.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 8 m.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.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 urbain.

Les règles suivantes seront respectées.

1 - Toitures

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

Les constructions présentant une hauteur à l'égoût égale ou supérieure à 6 mètres ou une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres, peuvent comporter soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente, soit une toiture à deux pentes.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant le long des voies que sur les limites séparatives.

Les clôtures seront constituées de murs de maçonnerie ou de grillage.

Les clôtures seront dans tous les cas doublées de plantations.

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'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de planchers, hors oeuvre, de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements industriels et entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

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

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

La clôture prévue à l'article 11 du présent règlement en ce qui concerne les établissements industriels, dépôts, sera doublée si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,50.

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

Néant.

T I T R E I I

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone UR

Caractère et vocation de la zone

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A 4 (Paris-Metz) et il convient de confirmer cette vocation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions, les lotissements, occupations ou utilisations du sol de toute nature non visés à l'article UR.2.

/
ARTICLE UR.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'autoroute.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR.3 à UR.9

Néant.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 10 m à l'égoût de la toiture.

ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 UR.12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE UR.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

1 - Espaces boisés classés à créer

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

2 - Obligation de planter

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR.14 et UR.15

Néant.

T I T R E I I

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone UY

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de l'emprise utilisée par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer et il convient de confirmer cette vocation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions, lotissements, occupations ou utilisations du sol de toute nature, non visés à l'article UY.2.

ARTICLE UY.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions, les dépôts et les installations classées ou non classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui sont nécessaires au fonctionnement, et au développement du service public ferroviaire ainsi qu'aux activités existantes à la date de publication du P.O.S. à l'exception de tout nouveau dépôt d'hydrocarbures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

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

Néant

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 10 m à l'égoût de la toiture.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Nombre d'emplacements

Etablissements industriels et entrepôts :

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.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à édifier sur le domaine public ferroviaire.

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

Néant.

T I T R E I I I

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont les zones non urbanisées ou non équipées à réserver, soit pour des urbanisations futures, soit pour l'exploitation agricole, soit au titre de la protection des sites.

Elles sont figurées sous l'indice N.

Les zones naturelles sont au nombre de cinq :

- I NA
- II NA
- NB
- NC
- ND

TITRE III

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone INA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Entièrement concernée par la zone de nuisance phonique afférente à la voie ferrée de PARIS à STRASBOURG, la réalisation de cette zone sera subordonnée à la prise en compte par l'aménageur des prescriptions d'isolation phonique définies par l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'utilisation de cette zone sera subordonnée à l'accord de la commune et de l'autorité de tutelle qui en apprécient l'opportunité, après que le pétitionnaire ait produit à l'appui de sa demande ;

- une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée»
- un plan d'aménagement d'ensemble de toute la zone concernée.

Cette zone comprend deux secteurs :

- 1 NAa
- 1 NAb

SECTION : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA.1 - Types d'occupation interdits

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce ou de bureau qui ne sont pas liées aux opérations visées à l'article I NA.2 ;
- les lotissements à usage d'industrie, de commerce ou de jardin au sens des articles R 315.1 à 31 du code de l'urbanisme ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.665 du 19 juillet 1976 sauf les cas visés à l'article I NA.2 suivant ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanes ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol ;
- le stationnement des caravanes isolées ;

ARTICLE INA.2- TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Pour les secteurs INAa et INAb

- les équipements publics de toute nature.

Spécifiquement pour le secteur INAa

- les lotissements à usage principal d'habitation et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie au moins égale à 8000 m² et que le nombre de logements construits sur l'ensemble du secteur n'excède pas 10 logements.

Spécifiquement pour le secteur INAb

- les constructions à usage d'habitation.
- les lotissements à usage principal d'habitation et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie au moins égale à 4000 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA.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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 3,50 mètres de largeur. Au delà de trois terrains à bâtir, la voie de desserte sera d'au moins 5 mètres de largeur. Au cas où la voie se termine en impasse, il sera prévu un espace de retournement pour que les véhicules de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

Enfin, les accès particuliers doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur sur une longueur maximale de 70 mètres.

ARTICLE INA.4 - Desserte par les réseaux

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 sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

ARTICLE I NA.5 - Caractéristiques des terrains - Lotissements

. dans le secteur I NAa :

Les lotissements et ensembles de constructions groupées visés à l'article I NA.2, doivent concerner des terrains d'un seul tenant présentant une superficie au moins égale à 9 000 m². La superficie moyenne des lots doit être de 800 m².

. dans le secteur I NAb :

Les lotissements et ensembles de constructions groupées visés à l'article I NA.2 doivent concerner la totalité du secteur.

La superficie moyenne des lots doit être de 1 100 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE I NA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Néant.

Les marges de reculement éventuelles seront traitées selon les dispositions des articles I NA.11 et I NA.13.

ARTICLE I NA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être définie dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble approuvé. Ce plan devra être spécialement étudié pour tenir compte des nuisances phoniques engendrées par la voie ferrée PARIS-STRASBOURG.

Dans le secteur I NAa :

Toute construction devra respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 10 m de profondeur par rapport à la voie ferrée.

Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article I NA.13.

Dans le secteur I NAb :

Toute construction devra respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 10 m de profondeur par rapport à la voie ferrée et au rû de COURTABLOND.

Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article I NA.13.

ARTICLE I NA.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation éventuelle des constructions sur une même propriété sera définie dans le cadre du plan de composition d'ensemble approuvé.

ARTICLE I NA.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE I NA.10 - Hauteur des constructions

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 m ;
- le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, 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 naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussées des constructions (d'habitation individuelle) ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE INA.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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole :

1 - Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles dans le cas d'architecture contemporaine.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2 - Parements extérieurs

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région 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 des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surface unie (haie, maçonnerie, grillage, etc...) soit d'assemblage de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériaux (barreaudage, bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.

4 - Dispositions diverses

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

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

5 - Clause particulière

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE I NA.12 - Stationnement

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, dont une au moins sera couverte.

ARTICLE I NA.13 - Espaces Libres - Plantations - Espaces boisés

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 doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

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

- La marge de reculement prévue à l'article I NA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

- La marge de reculement spéciale de 10 m prévue à l'article I NA.7, alinéa 4, du présent règlement, en bordure du rû de COURTABLOND, et de la voie ferrée sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².

- Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés. Cette clause pourra ne pas être imposée pour le secteur I NAb, si la marge de reculement est traitée de telle façon que ces espaces plantés soient ouverts au public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La réceptivité maximale autorisée de la zone I NA est de :

- 25 logements pour le secteur I NAa
- 4 logements pour le secteur I NAb

ARTICLE I NA.15 - Dépassement du C.O.S.

Néant.

T I T R E I I I

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone IINA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

L'utilisation de cette zone, sous l'une des formes indiquées ci-dessus, est subordonnée à l'accord de la commune et de l'autorité de tutelle qui en apprécie l'opportunité, après que le pétitionnaire ait produit à l'appui de sa demande :

- une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée ;
- un plan d'aménagement d'ensemble de toute la zone concernée.

La mise en oeuvre de cette zone est envisagée au long terme du P.O.S. Elle est notamment subordonnée à la réalisation antérieure et complète des secteurs INAa et INAb.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA.1 - TYPES D'OCCUPATION INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau qui ne sont pas liées aux opérations visées à l'article IINA.2 ;
- les lotissements à usage d'industrie, de commerce ou de jardin au sens des articles R. 315.1 à 31 du Code de l'Urbanisme ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanes ;

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol ;
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE IIINA.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les lotissements à usage principal d'habitation et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie au moins égale à 1 hectare, et que le nombre de logements construits sur l'ensemble de la zone n'excède pas 25.
- les équipements publics de toute nature.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées au bruits de la voie ferrée PARIS-STRASBOURG et classée comme axe nuisant de type I seront soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA.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.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures;
- être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

ARTICLE IINA.4 - DESSERTÉ 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 sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

ARTICLE IINA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS - LOTISSEMENTS

1 - Les lotissements et ensembles de constructions groupées visés à l'article NA.2, doivent concerner des terrains d'un seul tenant présentant une superficie au moins égale à un hectare.

2 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE II NA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies
publiques ou privées

Néant.

Les marges de reculement éventuelles seront traitées selon les dispositions des articles II NA.11 et II NA.13.

ARTICLE II NA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites
séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être définie dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble approuvé.

Ce plan devra être spécialement étudié pour tenir compte des nuisances phoniques engendrées par la voie ferrée PARIS-STRASBOURG.

Toute construction devra respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 10 m de profondeur par rapport à la voie ferrée.

Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article II NA.13.

ARTICLE II NA.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 1 - la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 m.

- 2 - la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 m, si cette dernière est aveugle, ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE II NA.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE II NA.10 - Hauteur des constructions

- 1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade n'excèdera pas 7 m ;
 - le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, 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 naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussées des constructions (d'habitation individuelle) ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IINA.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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole :

1 - Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles dans le cas d'architecture contemporaine.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2 - Parements extérieurs

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région 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 des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surface unie (haie, maçonnerie, grillage, etc ...) soit d'assemblage de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériaux (barreaudage, bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.

La hauteur n'excèdera pas 2 m.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.

4 - Dispositions diverses

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

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

5 - Clause particulière

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE II NA.12 - Stationnement

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, dont une au moins sera couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements comprenant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaire égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

ARTICLE IINA.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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 doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
- La marge de reculement prévue à l'article IINA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.
- Les marges de reculement spéciales de 15 m et 10 m prévues à l'article II NA7, alinéa 4 du présent règlement, en bordure du rû de COURTABLOND et de la voie ferrée seront plantées dans leur totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².
- Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité de cette zone est limitée à 25 logements.

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

Néant.

TITRE III

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone NB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle incomplètement équipée dans laquelle peut être admis un habitat dispersé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB.1 - TYTES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les lotissements de toute nature au sens des articles R.315.1 à 31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les opérations de constructions groupées ;
- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'entrepôts ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 ;
- le stationnement des caravanes isolées.
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol.
- les constructions avec sous-sol situées Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château.
- au Nord de la rue de la Dehors et au Nord de la rue du Château, les constructions qui ne présentent pas une surélévation de leur rez-de-chaussée comprise entre 0.60 m et 0.80 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE NB.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 3,50 mètres de largeur. Au delà de trois terrains à bâtir, la voie de desserte sera d'au moins 5 mètres de largeur. Au cas où la voie se termine en impasse, il sera prévu un espace de retournement pour que les véhicules de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour

Des conditions particulières pourront toutefois 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.

Enfin, les accès particuliers doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur sur une longueur maximale de 70 mètres.

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 potable.

2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE NB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS, LOTISSEMENTS

1 - Propriétés existantes

Un terrain n'est constructible que s'il satisfait aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de reculement et d'isolement définies aux articles 6 et 7 du présent règlement, un rectangle de 6 m sur 8 m ;
- présenter une superficie et une longueur de façade sur rue au moins égales à 1200 m² et 15 m de façade.

2 - Lotissements

Néant.

- 3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni en cas de travaux d'aménagements ou de reconstruction après sinistre des habitations existantes.

ARTICLE NB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des articles NB.11 (clôtures) et NB.13 (plantations).

ARTICLE NB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail ;

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ;

- à la moitié de la hauteur de la façade (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 4 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail et s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre voisins ;

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;

- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que la hauteur à l'égoût du toit n'excède pas 3 mètres.

2 - Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égoût du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Nonobstant les dispositions ci-dessus (alinéas 1 et 2) toute construction devra respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 15 m de profondeur par rapport au rû de Courtablond.

Cette marge devra être plantée sous les conditions fixées par l'article NB.13.

ARTICLE NB.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, de commerce d'industrie ou de bureau sur une même propriété est interdite.

ARTICLE NB.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ;
 - le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à deux soit R+1, ou R+C.
- 2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égoût du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.
- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NB.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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction ou d'architecture contemporaine.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2 - Parements extérieurs

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région 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 des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excèdera pas 2 m.
- de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 0,20 m. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.
- par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de grillage ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m.

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'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat individuel :

- deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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 doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

La marge de reculement prévue à l'article NB.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

La marge de reculement spéciale de 10 m prévue à l'article NB 7, alinéa 3, en bordure du rû de Courtablond sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,15.

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

Néant.

CHAPITRE 4Dispositions propres à la zone NCCaractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricole

Elle comprend deux secteurs : le secteur NCa (protection générale de l'agriculture) ; le secteur NCb (établissements para-agricoles existants : silos).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE NC.1 - Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

- les constructions, installations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article ND.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation, de commerce ou d'industrie au sens des articles R 315.1 à 31 du code de l'urbanisme ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des cas visés à l'article NC.2 ;
- les carrières, gravières, ballastières et sablières.
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE NC.2 - Types d'occupation du sol soumis à conditions particulières

Sont admis :

1) - Dans le secteur NCa

- les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux ;
- les installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément ;
- les équipements publics d'intérêt communal sous la double condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones urbaines et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes non agricoles dans la limite de 20 % de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- la reconstruction après sinistre des habitations existantes dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée PARIS-STRASBOURG et de l'autoroute A.4 classés tous deux comme axe nuisant de type I pourront être soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- une construction à usage d'habitat individuel dans la dernière clairière existante non bâtie dans le Bois de la Houssaye.

2) Dans le secteur NCB

- les installations de conditionnement, stockage et expédition de produits agricoles.

3) Dans les territoires soumis à des risques d'inondation (Zone A), délimités au document graphique n°3.3, toute construction ou installation ou occupation sont interdites de même que tout remblaiement.

Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants. Leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres ou arbustes à basses branches.

4) Dans les territoires soumis à des risques d'inondation (Zone B), délimités au document graphique n°3.3., les constructions ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est fixée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche. Dans ces mêmes territoires, tout remblaiement est interdit sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès, et les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel et les plantations éventuelles devront être constituées par des arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

Les eaux usées en provenance de la construction doivent obligatoirement être rejetées dans un réseau collectif d'assainissement avec clapet anti-retour et tampons étanches.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

L'accès ne pourra jamais avoir moins de 3,50 m.

ARTICLE NC.4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

ARTICLE NC.5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE NC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Cette marge de reculement pourra ne pas être imposée dans le secteur NCb.

ARTICLE NC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

ARTICLE NC.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de construction existante la distance entre les deux constructions pourra être réduite à 4 m.

ARTICLE NC.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE NC.10 - Hauteur des constructions

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade à l'égoût de toiture n'excèdera pas 7 m ;
- le nombre des niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à deux, soit R + 1.

2 - Les bâtiments d'exploitation agricole ne devront pas excéder une hauteur plafond de 15 m.

3 - Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 - Secteur NCb : En cas d'extension les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE NC.11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur 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.

La construction de hangars nouveaux notamment sera recherchée en priorité autour des sièges d'exploitations.

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

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Secteur NCc

Pour toute demande de constructions nouvelles ou d'extension, il sera obligatoirement fait appel à un architecte conseil.

ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES NC.14 et NC.15

Néant.

T I T R E I I I

CHAPITRE 5

Dispositions propres à la zone ND

Caractère et vocation de la zone

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

Cette zone est délimitée en 4 secteurs :

- le secteur NDa, zone de protection des espaces boisés et des fies où l'inconstructibilité est totale.
- le secteur NDb où certaines occupations légères de loisirs peuvent être admises (campings existants autorisés) ;
- le secteur NDc (parc et château notamment), où seuls les extensions et réaménagement des constructions existantes peuvent être admis ;
- le secteur NDd, zone de protection des bords de Marne où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- les constructions, installations ou occupations du sol de toute nature, à l'exception des cas visés à l'article ND.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation, de commerce ou d'industrie, à l'exception des cas visés à l'article ND.2 ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux occupations autorisées à l'article ND.2 ;
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE ND.2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans le secteur NDb

L'aménagement et l'extension des installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping autorisés.

Dans le secteur NDc

Les réaménagement intérieurs et les extensions de constructions existantes dans la limite de 25 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette.

Dans les secteurs NDb et NDd

Dans ces territoires soumis à des risques d'inondation (zones A délimitées au document graphique n° 33), l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette aux conditions suivantes :

- que la cote du niveau habitable le plus bas soit fixée à 0,20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et
- que les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, soient placés au minimum de cette cote ou, à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans ces mêmes territoires, tout remblaiement est interdit et les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (minimum 80 x 80 mm) et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. Les eaux usées en provenance de la construction doivent obligatoirement être rejetées dans un réseau collectif d'assainissement.

Dans ces mêmes territoires pourront être admis les aménagements des terrains en espaces libres, de sports ou de loisirs, à condition qu'ils ne comportent aucune construction et qu'ils respectent les dispositions ci-dessus en matière de clôture et de plantation.

Dans les secteurs NDc et NDd, les extensions de constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée PARIS STRASBOURG classée comme axe nuisant de type I pourront être soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,

2 - Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

ARTICLE ND.4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Pour le secteur NDc

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 sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égoûts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour les secteurs NDb et NDd

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 potable. Les points vitaux de distribution dans la construction devront être placés à une cote fixée à au moins 20 cm au-dessus de la cote NGF d'inondation déterminée par les services compétents ou à l'abri d'un cuvelage étanche.

2 - Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet en rivière des eaux pluviales devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE ND.5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE ND.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE ND.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. § 2 ci-après) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.
- à la moitié de la hauteur de façade (cf. § 2 ci-après) avec un minimum de 4 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante.

Toutefois l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre voisins ;
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que la hauteur à l'égoût du toit n'excède pas 3 mètres.

2 - Pour l'application du § 1 ci-dessus, la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égoût du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

ARTICLE ND.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la distance entre les deux constructions pourra être réduite à 4 m.

ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade n'excèdera pas 6 m ;
 - le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, 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 naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égoût du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.
- 3 - Le niveau bas des rez-de-chaussées des constructions (d'habitations individuelles) ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel, sauf application de l'article ND.2, § 3.
- 4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Néant.

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.

ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

1 - Espaces boisés classés

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

2 - Terrains boisés non classés

Néant.

3 - 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 doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article ND.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES ND.14 et ND.15

Néant.

TITRE IV

DEFINITIONS

Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie). L'alignement peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré sur demande par le Maire.

Les plans d'occupation des sols peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public de circulation sous la forme de terrains réservés. Les nouvelles limites constitueront un alignement futur.

Baies principales et secondaires

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Elle devra être située à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 8 mètres.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires et peuvent être implantées à une distance des limites au moins égale à la demie hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m. Ce sont essentiellement :

- les baies "de souffrance" au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage) ;

- les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagements, cuisines) ;

- les baies de hauteur d'allège normale afférentes à une pièce principale d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs autres baies remplissant la fonction de baie principale au sens défini ci-dessus et situées à 8 mètres au moins des limites séparatives.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcent entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction et la surface de la propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

Encorbellements

Partie de construction faisant saillie par rapport au plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, soutenu par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Habitat collectif

Bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.

Habitat individuel

Bâtiment abritant un ou plusieurs logements desservis sur l'extérieur d'une façon indépendante sans parties communes.

Hauteur

1 - La hauteur "de façade" mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière. Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade. Dans le cas d'une toiture à la Mansart la hauteur de façade sera calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture. De même si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillie, ces ouvertures seront considérées comme étant incorporées à la façade et la hauteur sera calculée jusqu'au-dessus de ces baies.

2 - La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souche de cheminées paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3 - Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

4 - Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

Limites séparatives de propriété

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

.../...

Saillie

Avance d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

Voie privée

Voie de circulation desservant à partir d'une voie publique une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.