

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu et à faible densité où prédominent les habitations, peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Une partie de la zone est affectée par la zone de bruit liée à la RD996 et des prescriptions de constructions sont émises dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996

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

Article UA 01 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- 01 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 02 : les caravanes isolées
- 03 : les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- 04 : les camps d'accueil pour tentes et caravanes
- 05 : les parcs d'attractions ouverts au public
- 06 : les dépôts de véhicules désaffectés, dépôts de gravats....
- 07 : les terrains affectés au garage collectif de caravanes
- 08 : les carrières
- 09 : les constructions nouvelles à usage agricole destinées au logement des animaux
- 10 : Les entrepôts commerciaux

Article UA 02 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

1 - Sont admises :

- 1.1 : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 1.2 : les constructions à usage d'équipement collectif
- 1.3 : les aires de stationnement ouvertes au public
- 1.4: les caravanes en garage mort, liées à la résidence principale

2 - Sont également admises :

2.1 : seulement si les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec l'environnement du quartier :

- les constructions à usage d'habitation de type collectif et leurs annexes,
- les constructions à usage hôtelier,
- et les constructions nouvelles destinées uniquement au stockage des récoltes et du matériel agricole.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY

MODIFICATION N°1 DU PLU 10/61

2.2 : les constructions à usage d'activités économiques artisanales ou de service de moins de 500 m² de S.H.O.N., seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

2.3 : les abris de jardin liés à une construction autorisée, seulement si la surface au sol n'excède pas 10 m², et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

2.4 : les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation

2.5 : en cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect à la date de l'approbation du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 03 : Accès et voirie

1 – Accès

- 1.1 : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- 1.2 : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 : toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- 1.4 : les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.
- 1.5 : aucun accès véhicule motorisé n'est autorisé sur la rue des Tilleuls et de la Gobine.

2 – Voirie

2.1 : les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 : les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer le retournement des véhicules de sécurité civile, défense incendie et services à la population.

2.3 : des liaisons entre quartiers par pistes cyclables ou sentiers piétonniers pourront être imposées.

Article UA 04 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En ce qui concerne les activités agricoles, seules les constructions nécessitant l'eau potable doivent être raccordées au réseau public.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY

MODIFICATION N°1 DU PLU 11/61

2 - Assainissement

2.1 : EAUX USEES

2.1.1 : Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. : EAUX PLUVIALES

2.2.1 : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans

le réseau collecteur desdites eaux.

2.2.2 : En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3. La récupération des eaux de toitures doit être favorisée pour chaque projet de construction, dans un objectif de réutilisation ultérieure.

2.2.4 : En cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

2.2.5 Les eaux de piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement. »

2.2.6 Toute nouvelle réalisation ou extension de zone imperméabilisée dont la surface totale (surface du projet+surface du bassin intercepté et non « surface imperméabilisée seule ») est supérieure à 1 hectare, est soumis à une procédure « loi sur l'eau » y compris si celle-ci se situe dans une zone ouverte à l'urbanisation par le document d'urbanisme.

3 - Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UA 05 : Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UA 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - l'implantation de la façade ou du pignon de toute construction nouvelle est obligatoire en retrait minimum de 4 m.

2 - d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants.

Article UA 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle peut être implantée soit en limite séparative, soit observer une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

2 - L'installation des compostières est autorisée en limite séparative par accord entre les riverains. A défaut d'accord la distance de 4 mètres de la limite de propriété sera imposée.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY

MODIFICATION N°1 DU PLU 12/61

Article UA 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions doit être au minimum de 4 mètres afin de répondre aux besoins de lutte contre l'incendie.

Article UA 09 : Emprise au sol

Non fixé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- **du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement**
- **du niveau du sol naturel existant, s'il y a retrait, jusqu'au faîtage de ladite construction**

2 - Ne sont pas prises en compte, les parties de construction énumérées ci-après :

- **ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, etc. ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc. ...**
- **pignons**

3 - La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder R+1+comble.

Dans le cas d'aménagement de combles, il ne sera autorisé qu'un seul niveau. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

4. La hauteur maximale des constructions agricoles est de 12 mètres au faîtage du toit.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA 11 : Aspect extérieur

1 – Principes

Les constructions, y compris les annexes (et les dépendances qui seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal), doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle du pays, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite, toute architecture étrangère à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 – Toitures

2.1 : la couverture des bâtiments sera réalisée au moyen d'une toiture (ou d'un ensemble de toitures) de préférence à deux pans ; la pente de la ou des toitures sera uniforme et comprise entre 30 et 55°.

2.2. Les bâtiments agricoles présenteront une pente minimale de 10°

Cette règle ne s'applique pas aux annexes (serres, vérandas, abris de jardin, énergie renouvelable...)

2.2 : Les toitures à pan unique sont autorisées lorsqu'elles font corps avec le bâtiment principal.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY

MODIFICATION N°1 DU PLU 13/61

2.3 : On emploiera des tuiles :

- **de terre cuite, de couleurs rouge, rouge flammée, plates ou mécaniques,**
- **ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite « autorisées**

Les couleurs noire et anthracite pour la couverture est interdite, sauf en cas de réhabilitation, à l'identique, de toitures existantes.

2.4. : les ouvertures réalisées dans la toiture seront des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type

châssis disposé dans la pente.

3 – Clôtures

3.1 : à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- **soit par des murs pleins,**
- **soit par des haies vives,**
- **soit par un muret surmonté d'une clôture.**

L'ensemble ne dépassant pas 2 m maximum.

3.2 : sont interdits, les éléments en béton préfabriqué ou pavés d'agglomérés non enduits.

3.3 : la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 - Matériaux et couleurs

4.1 : sont interdits:

- **les imitations de matériaux**

- **l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, bardages d'aspect métallique, etc. ...**

- **l'emploi de blanc ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur.**

- **le bardage destiné à dissimuler la toiture.**

4.2 : les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application

d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

4.3 : les enduits des murs de clôture devront être identiques à ceux de la construction principale.

5 – Divers

5.1 : les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

5.2 : les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY

MODIFICATION N°1 DU PLU 14/61

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

1 – Obligations

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

Il est exigé au minimum :

1.1 : pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette, avec un minimum de deux places par logement (sauf logement aidé par l'Etat où une seule place sera demandée). De plus, dans les opérations d'ensemble, une place supplémentaire pour

trois logements sera réalisée sur les emprises de circulation (publique ou privée).

1.2 : pour les constructions à usage de bureau, commerces courants, services, et les établissements artisanaux, une place par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette.

2 - Modalités d'application

2.1 : chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées compte pour une tranche entière.

2.2 : la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les accès.

2.3 : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité immédiate du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Cependant, 25 %

au moins des aires de stationnement doivent être implantées sur le terrain de la construction principale.

Un dispositif de prétraitement des eaux pluviales sera exigé lorsque l'aire de stationnement, hors accès, sera d'une superficie supérieure à 125 m².

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 – Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, circulations douces, pièces d'eau, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

2 – Obligations

Il y a obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.

2.1 : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 : des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou

installations inesthétiques (citernes à combustibles, eau, dépôts...). Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Commune de NOIRON SOUS GEVREY
MODIFICATION N°1 DU PLU 15/61

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non fixé.