

Département des Yvelines

Commune de Gressey



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- *Réglement* -

Élaboration du P.O.S. approuvée le	17 Décembre 1982
P.O.S. révisé le	16 Février 2001
Modification n°1 approuvée le	05 Janvier 2009
Modification n°2 approuvée le	02 Octobre 2012

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL	4
ARTICLE VI - RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE	4
ARTICLE VII - MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	5
Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol admises	5
Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	6
Article UA.3 - Accès et voirie	6
Article UA.4 - Desserte par les réseaux	7
Article UA.5 - Caractéristiques des terrains	7
Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	7
Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
Article UA.9 - Emprise au sol	9
Article UA.10 - Hauteur des constructions	9
Article UA.11 - Aspect extérieur	9
Article UA.12 - Stationnement	12
Article UA.13 - Espaces libres et plantations	13
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol	13
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	14
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol admises.....	14
Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol interdites	14
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	15
Article UH.3 - Accès et voirie	15
Article UH.4 - Desserte par les réseaux.....	15
Article UH.5 - Caractéristiques des terrains	16
Article UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	16
Article UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
Article UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	17
Article UH.9 - Emprise au sol.....	17
Article UH.10 - Hauteur maximum des constructions	17
Article UH.11 - Aspect extérieur.....	18
Article UH.12 - Stationnement	21
Article UH.13 - Espaces libres et plantations.....	22
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22

Article UH.14 - Coefficient d'occupation du sol	22
TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	23
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA-UH	23
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
Article NA-UH .1 : Occupations et utilisations du sol admises	23
Article NA-UH .2 : Occupations et utilisations du sol interdites	23
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	23
Article NA-UH .3 - Accès et voirie	23
Article NA-UH .4 - Desserte par les réseaux	24
Article NA-UH .5 - Caractéristiques des terrains	25
Article NA-UH .6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	25
Article NA-UH .7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
Article NA-UH .8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article NA-UH .9 - Emprise au sol	25
Article NA-UH .10 - Hauteur maximum des constructions	26
Article NA-UH .11 - Aspect extérieur	26
Article NA-UH .12 - Stationnement	28
Article NA-UH .13 - Espaces libres et plantations	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	29
Article NA-UH .14 - Coefficient d'occupation du sol	29
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	30
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
ARTICLE NC1 : : Occupations et utilisations du sol admises	30
ARTICLE NC 2 : : Occupations et utilisations du sol interdites	31
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	32
Article NC 3 - Accès et voirie	32
Article NC.4 - Desserte par les réseaux	32
Article NC.5 - Caractéristiques des terrains	33
Article NC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies	33
Article NC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
Article NC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
Article NC.9 - Emprise au sol	34
Article NC.10 - Hauteur maximum des constructions	34
Article NC.11 - Aspect extérieur	35
Article NC.12 - Stationnement	37
Article NC.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
Article NC.14 - Coefficient d'occupation du sol	37
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	38
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
ARTICLE ND 1 : : Occupations et utilisations du sol admises	38
ARTICLE ND 2 : : Occupations et utilisations du sol interdites	39
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	39
Article ND 3 - Accès et voirie	39
Article ND.4 - Desserte par les réseaux	40
Article ND.5 - Caractéristiques des terrains	40
Article ND 6- Implantation des constructions par rapport aux voies	40
Article ND.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
Article ND.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
Article ND.9 - Emprise au sol	41
Article ND.10 - Hauteur maximum des constructions	42
Article ND.11 - Aspect extérieur	42
Article ND.12 - Stationnement	44
Article ND.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés	44
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
Article ND.14 - Coefficient d'occupation du sol	45
ANNEXES AU REGLEMENT	46

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de GRESSEY.

Article II - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique desserte
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - les articles L 111-9, L. 111-10, L. 123-5, L. 123-7, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3 - l'article L. 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 - les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 - les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols.

Article III - Division du territoire en zones

Le POS divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U", elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UA au plan.
- la zone UH délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UH au plan.

Elle comprend un secteur UHa.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N", elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- la zone NA-UH délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice NA-UH au plan.
- la zone NC délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice NC au plan.

Elle comprend un secteur NCa.

- la zone ND délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice ND au plan. Elle comprend un secteur NDa.

Les espaces boisés classés et les emplacements réservés :

Les emplacements boisés classés, au titre de l'article L. 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les emplacements réservés pour voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics, reçoivent le coefficient d'occupation du sol de la zone ou secteur à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

Article IV - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L.123-1, avant-dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme.

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 ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

Article VI - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés ne respectant pas les caractéristiques définies aux articles 1 à 15 du règlement de chacune des zones du POS est admise dans la limite de la surface hors œuvre nette ainsi détruite.

La reconstruction des bâtiments sinistrés ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L 332-1 du code de l'urbanisme, et ceci jusqu'à concurrence de la surface hors œuvre nette de plancher antérieure existante, sous réserve que le fait générateur des constructions intervienne dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre.

Article VII - Modalité d'application du règlement en cas de division de terrains

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments conformément à l'article R.123-10-1 du C.U. .

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément à l'article L.123-1-11 du C.U..

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels. L'implantation y est en règle générale, en continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. (les commerces, bureaux, services et équipements publics).

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existant ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un sous-secteur UAp qui correspond à une ferme qu'il convient de protéger.

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

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus de 4 hectares conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Le permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de la loi Paysage est régi par les dispositions des articles L 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du POS, en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France.

2 - Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA2.

3 - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il y ait moins de 200 m² de surface de plancher.

Les installations classées soumises à déclaration.

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations classées soumises à autorisation,
Les lotissements à usage d'activité,
Les terrains de caravane,
Les terrains de camping,
Les affouillements et exhaussements du sol,
Les carrières,
Les commerces de plus de 200 m² de surface de plancher.
Les constructions nouvelles à usage agricole,
Les nouvelles habitations légères de loisir.
Les dépôts de véhicule.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ne se terminera en impasse.

Article UA.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article UA.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

Dans le cas des lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les Associations Foncières Urbaines (AFU), les permis groupés, la surface des lots à bâtir sera au moins de 800 m².

Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à $n \times 800$ m², "n" étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifiés sur le terrain.

Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1) Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur. Dans le cas de voies privées, les constructions devront s'implanter à la limite du fait de la voie.

2) Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être restituée soit par le pignon ou la façade de la construction principale ou d'une annexe, soit par un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 m minimum.

3) Cette règle n'est pas applicable en cas d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

4) Dans le secteur UAp, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

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

1) Les constructions seront édifiées, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de reculement ou de la limite qui s'y substitue.

Cette règle n'est pas imposée :

- a) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
 - b) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 15 m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative,
 - c) lorsqu'un mur d'une hauteur de 2 m sera édifié à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
 - d) Dans le cas où la construction ne joint pas la limite séparative, elle sera édifiée à une distance minimum de 4 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales.
- 2) Au-delà de la profondeur de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait sur alignement ou de la limite qui s'y substitue), des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement. Au-dessus de 3,50 m de hauteur, les constructions doivent être distantes de la limite séparative de 4 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (cuisine, chambre, séjour...).

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum, pour les parties de construction ne comportant pas des baies de pièces habitables.

3) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers, ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

4) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces

extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 4 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

5) Toutefois, pour les façades et pignons édifiés en limites séparatives, il ne sera autorisé aucun percement.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article UA.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA.10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, elle ne peut excéder : Rez de chaussée + 1 étage + combles.

- Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée l'extension, (c'est à dire la création de plancher supplémentaire), l'aménagement ou le changement de destination de ces constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Article UA.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du présent règlement pourront se reporter à l'annexe architecturale annexée au présent règlement, traitant de l'aspect architectural des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation

- Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45° ; les limites admises étant 40° et 50°. Cet élément primordial du caractère des constructions locales exclut formellement les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².

Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

- Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m³ (ou d'aspect similaire).
- Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.
- Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30 ° et le matériau de couverture sera identique à celui de la construction principale ou sera en verre parfaitement transparent.

- Murs de façades et pignons :

- Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés: linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays. Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant...) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

- L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,
- la teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,
- dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Sont interdits :

- les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

- Percements :

- Ils auront des proportions plus hautes que larges. Toutefois, une baie vitrée est autorisée à condition d'être située en rez-de-chaussée, à raison d'une seule par construction principale.
- Les menuiseries seront peintes plutôt que vernies, dans une gamme de teintes pastel, les teintes contrastées étant exclues (telles que blanc, noir, marron foncé ...).

- Constructions annexes :

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leurs aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Clôtures

Le dossier de permis de construire comportera obligatoirement le dessin des clôtures.

Dans tous les cas, on s'attachera à réaliser un modèle sobre sans décor surabondant et à rechercher une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les murs en pierre existants doivent être préservés.

a) sur voies :

D'une hauteur totale de 2 m maximum, les clôtures sur voies et parties communes sont de préférence constituées soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert soutenu par des potelets bois ou métalliques soit d'un mur de 1,20 m surmonté d'une grille. Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

Dans le cas de clôtures constituées de haie vive, il est préconisé de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquet avec la végétation. La haie sera constituée d'un mélange d'essences locales.

b) clôtures mitoyennes :

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

c) Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

- Tenues des propriétés - plantations - enseignes publicitaires :

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propriété, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies et chemins ; les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Formellement exclues en d'autres lieux, ainsi que les panneaux publicitaires, les enseignes publicitaires ne sont admises que sur les locaux à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

Paraboles : pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Il est rappelé que la pose de paraboles dont le diamètre est supérieur à 1 m est soumise à autorisation.

Article UA.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après:

Pour les constructions à usage d'habitations: 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics): une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements à usage artisanal : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants: 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

Pour les établissements d'enseignement:

* établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,

* établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Article UA.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

Les éléments naturels localisés aux documents graphiques au titre de la loi Paysage du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments. En conséquence, les mares repérées aux documents graphiques devront être conservées et ne pourront pas être comblées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,60 pour les constructions à usage d'habitation et 0,40 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de planchers de destinations différentes, la superficie de planchers totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de planchers affectées à chacune des destinations obtenues en appliquant le C.O.S. de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de plancher détruites.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone est réservée aux habitations implantées isolément. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal (les commerces, bureaux, services et équipements publics).

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existant ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comporte un secteur UHa de densité inférieure.

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

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus de 4 hectares conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

2 - Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UH2.

3 - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et extensions des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il y ait moins de 1000 m² de surface de plancher.

La reconstruction à l'identique dans le cas de sinistre.

Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations classées,

Les lotissements à usage d'activité,

Les terrains de caravane,

Les terrains de camping,

Les affouillements et exhaussements du sol,

Les carrières,

Les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher.

Les habitations légères de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ne se terminera en impasse.

Article UH.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.(arrêté du 6 Mai 1996).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie au moins égale à 1 200 m².

Dans le cas des lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, les permis groupés. Chaque lot à bâtir aura une surface d'au moins 1 200 m².

Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à $n \times 1\,200\text{ m}^2$, "n" étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifiés sur le terrain.

En UHa, ces surfaces de référence sont portées à 2000m².

Article UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur ou de la limite de fait en cas de voies privées au moins égale à 5,00 mètres. Cette distance est portée à 6,00 mètres en UHa.
- 2) Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe 1 annexée au présent règlement par une illustration graphique de la règle précitée.

Article UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6,00 m.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre...), la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives sera au moins égale à 2,50 m.

2) Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, , (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour les annexes (abris de jardin, garage, bûchers...) qui pourront s'implanter le long des limites séparatives lorsqu'elles auront une hauteur maximum à l'adossement de 3,50 m à l'égout du toit.

3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 6 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

4) Toutefois, pour les façades et pignons implantés en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins de 4,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, , (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article UH.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifiée sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain. Elle est limitée à 15% en UHa.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 8 % de la superficie du terrain. Elle est limitée à 5% en UHa.

Article UH.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

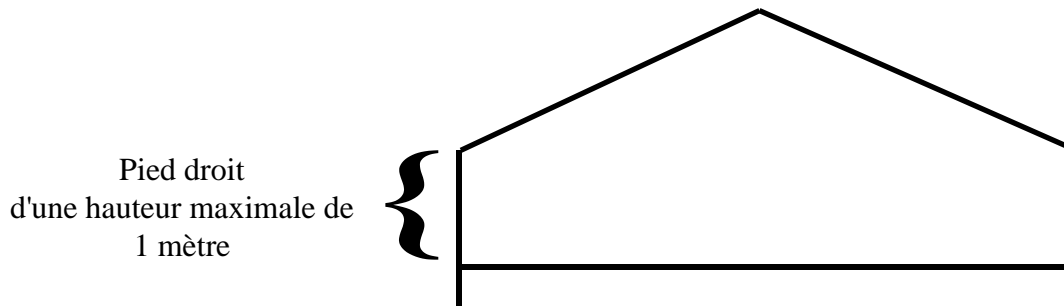
La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder rez-de-chaussée + combles..

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



Les prescriptions ci-après s'appliquent aux constructions à usage d'habitation

Article UH.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter à l'annexe architecturale annexée au présent règlement, traitant de l'aspect architectural des constructions.

- Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45°; les limites admises étant 40° et 50°. Cet élément primordial du caractère des constructions locales exclut formellement les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².

Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

- Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

- Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.

- Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30° et le matériau de couverture sera identique à celui de la construction principale ou sera en verre parfaitement transparent.

Murs de façades et pignons :

- Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés: linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays. Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant...) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

- L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,

- la teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,

- dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Sont interdits :

- les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

Percements :

- Les menuiseries seront peintes plutôt que vernies, dans une gamme de teintes pastel, les teintes contrastées étant exclues (telles que blanc, noir, marron foncé ...).

Constructions annexes :

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leurs aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Clôtures

Le dossier de permis de construire comportera obligatoirement le dessin des clôtures.

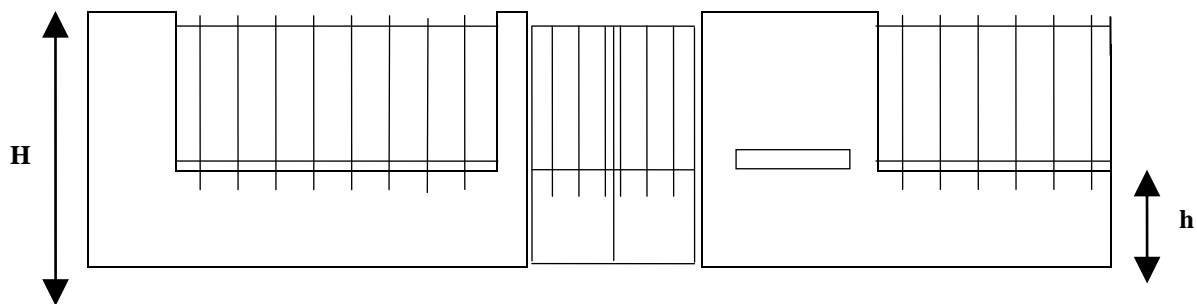
Les murs en pierre existants doivent être préservés.

a) sur voies :

D'une hauteur totale de 2 m, les clôtures sur voies et parties communes sont constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert, soutenu par des potelets métalliques ou bois. Il est alors préconisé de constituer la haie d'un mélange d'essences locales, et de laisser dépasser la haie taillée du grillage pour arriver à confondre grillage et piquets avec la végétation.

- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions surmontées d'un dispositif le complétant : lisse, barreaudage vertical, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2 m de haut.



$$h \leq H / 3$$

$$\text{et } H \leq 2 \text{ m}$$

Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

b) Clôtures mitoyennes :

Elles auront une hauteur maximum de 2 m.

c) Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

- Tenues des propriétés - plantations - enseignes publicitaires :

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propriété, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies et chemins ; les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées. Formellement exclues en d'autres lieux, ainsi que les panneaux publicitaires, les enseignes publicitaires ne sont admises que sur les locaux à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

Paraboles : pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, il est conseillé qu'elles soient placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et reçoivent une teinte identique à celle de leur support.

Il est rappelé que la pose de paraboles dont le diamètre est supérieur à 1 m est soumise à autorisation.

Article UH.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après:

Pour les constructions à usage d'habitations: 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics): une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements à usage artisanal : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements hospitaliers les cliniques et établissements paramédicaux: 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants: 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

Pour les établissements d'enseignement:

* établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,

* établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.
Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Article UH. 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre haute tige au moins par 200 m² de terrain libre.

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser une haie vive (charmilles, noisetiers, aubépines,...).

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,25

En UHa, il est limité à 0,15

Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites.

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NA-UH

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée. Elle est définie comme une zone d'urbanisation future. Elle est destinée à recevoir des constructions d'habitation sous forme d'opération d'ensemble.

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

Article NA-UH .1 : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions de quelque nature que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NA-UH 2.

3 - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- que l'opération porte sur l'ensemble de la zone,
- les charges d'équipement des opération et celles nécessitées pour les raccordements aux réseaux publics existants ou prévus seront pris en charge par le pétitionnaire,
- les construction à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la construction principale qui sera à usage d'habitation.

Article NA-UH .2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de caravane,

Les terrains de camping,

Les dépôts de toute nature

Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liés aux constructions admises dans la zone,

Les installations classées,

Les lotissements à usage d'entrepôt,

Les lotissements à usage agricole,

Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Les commerces.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article NA-UH .3 - Accès et voirie

1 - Accès

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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Le long de la rue des Sablons, les accès véhicules sont limités à 3 au maximum dont 2 seront contigus.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ne se terminera en impasse.

Article NA-UH .4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrées.

Article NA-UH .5 - Caractéristiques des terrains

Toute opération devra porter sur l'ensemble de la zone.

Dans le cas des lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, permis groupés ... chaque lot privatif aura une surface minimale de 1 200 m².

Article NA-UH .6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'intérieur des périmètres d'implantation figurant sur le plan de zonage.

Les bâtiments annexes (piscines non couvertes, garage dont la surface de plancher est inférieure à 20m², bûchers, abris de jardin, ...) pourront être implantés en dehors de ces périmètres. Les garages d'une surface de plancher supérieure à 20m² devront être édifiés à l'intérieur des périmètres d'implantation.

Article NA-UH .7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'implantation figurant sur le plan de zonage.

Pour les parties de construction comportant des baies, une distance de 6 m minimum devra être respectée entre la construction et la limite la plus proche.

Les bâtiments annexes (piscines non couvertes, garage dont la surface de plancher est inférieure à 20m², bûchers, abris de jardin, ...) pourront être implantés en dehors de ces périmètres. Ils devront toutefois respecter une distance minimale de 2,50 m par rapport à la limite la plus proche.

Les garages d'une surface de plancher supérieure à 20m² devront être édifiés à l'intérieur des périmètres d'implantation.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété sera au moins de 4,00 mètres.

Article NA-UH .9 - Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifiée sur le sol.

L'emprise au sol est limitée à 30 % et 5 % pour les bâtiments annexes.

Article NA-UH .10 - Hauteur maximum des constructions

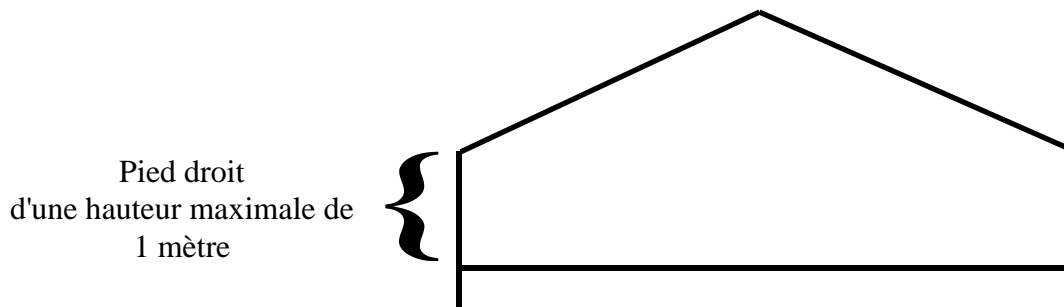
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder rez-de-chaussée + combles..

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Article NA-UH .11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture, pourra être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du P.O.S. peuvent se reporter à l'annexe aux articles 11 : "Recommandations architecturales".

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes en sachant que des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions présentant une architecture contemporaine.

- Murs de façades et pignons :

- Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés : linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois, pierre apparente de pays. Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant...) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

- L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté. Le bardage bois est autorisé.

- La teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré.

- Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Sont interdits :

- Les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois,...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature.

- Percements :

- Les menuiseries seront peintes dans une gamme de teinte pastel, les teintes contrastées étant exclues (telles que blanc, noir, marron foncé ...).

- Les panneaux solaires en façade sont autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

- Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples, non débordantes sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

Le toit est à deux pentes, exception faite pour les lucarnes de toit. Les pentes varient entre 40° et 50°.

Les couvertures seront réalisées en tuile plate en terre cuite petit moule (60 à 80 par m²).

Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les tuiles de couleur rouge vif et marron sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Pour les vérandas :

La toiture aura une pente minimale de 30 ° et le matériau de couverture sera identique à celui de la construction principale ou sera en verre parfaitement transparent.

- Clôtures :

Les murs en pierre existants doivent être préservés.

Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

a) sur voie (publique ou privée)

La clôture sur voie (publique ou privée) d'une hauteur de 2m sera constituée :

- soit d'une haie d'essences végétales locales (voir article 13) à l'exclusion de tout thuya ou cupressus doublée ou non d'un grillage, et sans mur bahut ;
- soit d'un mur en maçonnerie pleine et enduite ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture et surmonté d'un barreaudage vertical.

b) Clôtures mitoyennes :

Les clôtures mitoyennes ont une hauteur maximale de 2 m.

c) Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanches,
- les clôtures construites de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous et en bois brut, sauf si elles sont en mitoyenneté,
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

- **Constructions annexes** : (garages, abri de jardin,...)

Elles seront en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leurs aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Article NA-UH .12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Le décompte du nombre de places de stationnement exigé s'effectue suivant les règles ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher

Article NA-UH .13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque lot créé, les espaces non bâtis seront plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales. Il sera planté au moins un arbre par 200 m² de terrain libre.

Un espace planté pourra être réalisé en limite de la zone agricole. Il pourra être composé d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes,...) et/ou de haies champêtres (noisetier, charmille, aubépine, houx,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA-UH .14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Elle comprend un secteur NCa correspondant à la ferme de Brunel, permettant une reconversion pour les seuls bâtiments existants.

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

ARTICLE NC1 : : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement en espaces boisés classés figurant comme tel aux plans est interdit, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus de 4 hectares conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme.

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du POS, en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles et para-agricoles.
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone,
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et notamment des postes de transformation,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.
- Dans le secteur NCa, le changement de destination, l'extension et l'aménagement des constructions existantes dans les conditions du § 3 ci-après .

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments existants, soit à proximité des bâtiments existants agricoles ou non.
- Dans le cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

- Les constructions citées au paragraphe précédent à condition d'être situées à plus de 50 mètres de la lisière de bois de plus de 100 ha
- Dans le cas de cessation d'activités, sont admis les changements de destination des constructions à usage agricole en constructions à usage d'habitation ,dans le volume existant des bâtiments traditionnels en pierre.
- Pour les autres constructions agricoles (de type hangar), sont admis les changements de destination à usage d'artisanat, dans le volume existant à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole environnante.
- Dans le cas de constructions existantes à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, sont admises :
 - la construction de bâtiments annexes tels que abris à animaux, garages, abris de jardin : 1 par îlot de propriété et à condition d'être situé à proximité des constructions à usage d'habitation existantes. Cette construction devra être réalisée en harmonie avec les constructions existantes et sera limitée à une surface de plancher totale de 50 m².
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, est autorisée selon les quatre conditions suivantes :
 1. la surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 60 m²,
 2. pour les constructions ayant une surface de plancher initiale à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision) supérieure ou égale à 60 m² et strictement inférieure à 100 m², la surface de plancher après travaux d'extension ne doit pas excéder 120 m²,
 3. pour les constructions ayant une surface de plancher initiale à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision) supérieure ou égale à 100 m² et strictement inférieure à 150 m², la surface de plancher après travaux d'extension ne doit pas dépasser 170 m²,
 4. pour les constructions ayant une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 150 m², à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision), l'extension est limitée à 15 % de la surface de plancher initiale.
- - Dans le secteur NCa, l'aménagement, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire), le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés dans la limite du volume des bâtiments existants à la date de l'approbation de la présente révision soit à la date du 16.02.2001
 Les changements de destination sont autorisés s'ils n'apportent aucune nuisance à l'activité agricole environnante, s'ils sont compatibles avec l'environnement, le paysage des alentours, le voisinage des lieux.

ARTICLE NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2 de l'article NC1.

SECTION II - CONDITIONS D'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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Article NC.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article NC.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur ou de la limite de fait en cas de voies privées au moins égale à 6 m.
- 2) Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans les volumes du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 1 annexée au présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

- 3) Dans le secteur NCa, les travaux réalisés dans les volumes du bâti existant devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière.

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

- 1) Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 m.
- 2) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 2 du règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

3) Toutefois, pour les façades et pignons implantés en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement.

4) Dans le secteur NCa, les travaux réalisés dans les volumes du bâti existant devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres (sous réserve des dispositions du paragraphe 3 de l'article NC1).

Article NC.9 - Emprise au sol

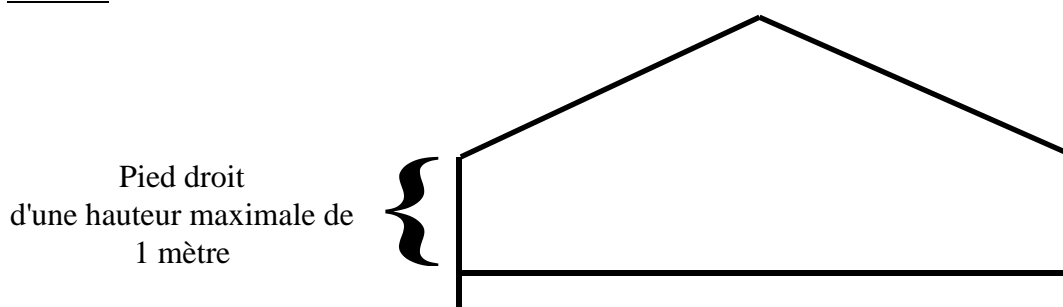
Sans objet.

Article NC.10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article NC1 ne doit pas excéder rez-de-chaussée + combles.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

- Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire), l'aménagement ou le changement de destination de ces constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

- Dans le secteur NCa, tout changement de destination, d'aménagement et d'extension se feront dans les volumes du bâti existant.

Article NC.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter à l'annexe architecturale annexée au présent règlement, traitant de l'aspect architectural des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45°; les limites admises étant 40° et 50°. Cet élément primordial du caractère des constructions locales exclut formellement les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m².

Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

- Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

- Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.

- Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30° et le matériau de couverture sera identique à celui de la construction principale ou sera en verre parfaitement transparent.

- Murs de façades et pignons :

- Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés: linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays. Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant...) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

- L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,
- la teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,
- dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Sont interdits :

- les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

- Percements :

- Ils auront des proportions plus hautes que larges.
- Les menuiseries seront peintes plutôt que vernies, dans une gamme de teintes pastel, les teintes contrastées étant exclues (telles que blanc, noir, marron foncé ...).

- Constructions annexes :

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leur aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

- Clôtures :

La hauteur des clôtures n'excédera pas plus de 1,60 m. Elles seront à claire-voie et seront construites en matériaux les plus naturels et les plus discrets possibles

Les murs en pierre existants doivent être préservés.

Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

c) Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche

- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Article NC.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur NCa, le stationnement nécessaire aux besoins des activités devra obligatoirement être réalisé à l'intérieur du périmètre délimité par le secteur NCa.

Article NC.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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 - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 1.

Les éléments naturels localisés aux documents graphiques au titre de la loi Paysage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments. En conséquence, les mares repérées aux documents graphiques devront être conservées et ne pourront être comblées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour la qualité de son site. Elle comprend un secteur NDa,.

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

ARTICLE ND 1 : : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement en espaces boisés classés figurant comme tel aux plans est interdit, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus de 4 hectares conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du POS, en application du décret du 5 février 1986, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et notamment les postes de transformation,.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans le respect des conditions fixées au paragraphe 3 suivant,

La reconstruction à l'identique dans le cas de sinistre.

Dans le secteur NDa, les constructions et installations liées aux équipements collectifs et aux activités de sports et loisirs,

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions citées au paragraphe précédent à condition d'être situées à plus de 50 mètres de la lisière de bois de plus de 100 ha.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation existantes, sont admises :

* La construction de bâtiments annexes tels que abris à animaux, garages, abris de jardin..., par îlot de propriété et avant division, à condition d'être situé à proximité des constructions à usage d'habitation existantes. Ces constructions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante et seront limitées à une surface de plancher totale de 50 m², durant toute la période d'application de cette révision de POS.

* L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée selon les quatre conditions suivantes:

- 1- La surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 60 m²,
 - 2- Pour les constructions ayant une surface de plancher initiale à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision) supérieure à 60 m² et strictement inférieure à 100 m², la surface de plancher après travaux d'extension ne doit pas excéder 120 m²,
 - 3- pour les constructions ayant une surface de plancher initiale à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision) supérieure ou égale à 100 m² et strictement inférieure à 150 m², la surface de plancher après travaux d'extension ne doit pas dépasser 170 m²,
 - 4- pour les constructions ayant une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 150 m², à la date du 16.02.2001 (date d'approbation de la présente révision), l'extension est limitée à 15 % de la surface de plancher initiale.
- * Toutefois, les occupations du sol susvisées ne sont pas admises dans le secteur délimité par le cône de vue repéré au plan de zonage au titre de la loi Paysage.

ARTICLE ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces

accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Article ND.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996)

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

*** Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article ND.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article ND 6- Implantation des constructions par rapport aux voies

1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur ou à la limite de fait en cas de voies privées au moins égale à 6 mètres.

- 2) Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 1 annexée au présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

- 4) Dans le secteur NDa, les constructions pourront être à l'alignement.

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 m.
- Pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre...), la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives sera au moins égale à 2,50 m.
- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales.

Les utilisateurs du présent règlement devront se reporter à l'annexe n° 2 du règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

- 4) Toutefois, pour les façades et pignons implantés en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins de 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article ND.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article ND.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

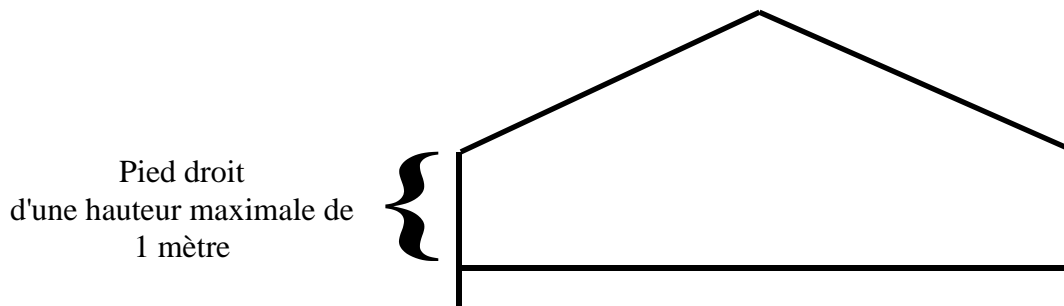
La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder rez-de-chaussée + combles..

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Définition : Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Schéma :



Article ND.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter à l'annexe architecturale annexée au présent règlement, traitant de l'aspect architectural des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction. Cette simplicité et ces proportions sont très vivement recommandées.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45° ; les limites admises étant 40° et 50°. Cet élément primordial du caractère des constructions locales exclut formellement les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Le matériau de couverture sera la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m²
Les tuiles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

- Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir la tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).
- Toutefois, pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture pourront être différents.
- Pour les vérandas, la toiture aura une pente minimum de 30 ° et le matériau de couverture sera identique à celui de la construction principale ou sera en verre parfaitement transparent.

- Murs de façades et pignons :

- Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est proscrit ; la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents peuvent être employés: linteaux bois, brique de parement en appareillage, pans de bois en partie haute seulement de la façade, pierre apparente de pays. Dans le cas où ce type de traitement de façade serait utilisé, il est conseillé de beurrer les joints des murs en pierres.

Les matériaux bruts (parpaings, briques tout venant...) ne peuvent en aucun cas rester sans revêtement.

- L'aspect de l'enduit sera taloché, gratté ou projeté,
- la teinte des enduits sera choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré,
- dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Sont interdits :

- les "imitations" de matériaux traditionnels (faux moellons peints, fausses briques, faux pans de bois ...) de même que les revêtements en panneaux ondulés de toute nature ou en bois.

- Percements :

- Ils auront des proportions plus hautes que larges.
- Les menuiseries seront peintes plutôt que vernies, dans une gamme de teintes pastel, les teintes contrastées étant exclues (telles que blanc, noir, marron foncé ...).

- Constructions annexes :

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leurs aspect, leur couleur, et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pans et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale tout en respectant un minimum de 10° pour la pente de toit.

Pour les constructions à un autre usage que l'habitation

La pente de toit variera entre 20 et 30° minimum, la teinte des matériaux de couverture et des façades sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

- Clôtures :

La hauteur des clôtures n'excédera pas plus de 1,60 m. Elles seront à claire-voie et seront construites en matériaux les plus naturels et les plus discrets possibles

Les murs en pierre existants doivent être préservés.

Les murs pleins seront constitués de pierre de pays ou recouverts d'un enduit du ton de la pierre de pays.

c) Sont interdits :

- les clôtures à poteaux béton et à palplanche.
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées.

Article ND.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article ND.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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 - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND.14 - Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur NDa, le COS est fixé à: 0,05.

Annexes au règlement

Annexe n°1 :

- Article 6 : cas des extensions des constructions existantes

Annexe n° 2 :

- Article 7 : cas des extensions des constructions existantes

Annexe n° 1
(photocopie)

Annexe - : 2

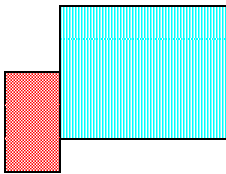
Article 7 : cas des extensions des constructions existantes

Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

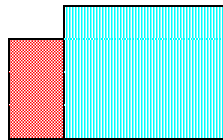
Les extensions doivent alors respecter la même règle.

Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

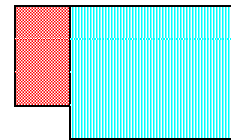
a) la règle édictée est l'implantation des constructions en limite séparative (trait vert)



Limite séparative



Limite séparative



Limite séparative

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement **inférieure** à la distance entre la construction et la limite séparative.

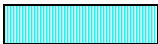
⇒ L'extension est autorisée.


La distance entre l'extension et la limite séparative est **égale** à la distance entre la construction et la limite séparative.


⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement **supérieure** à la distance entre la construction et la limite séparative.

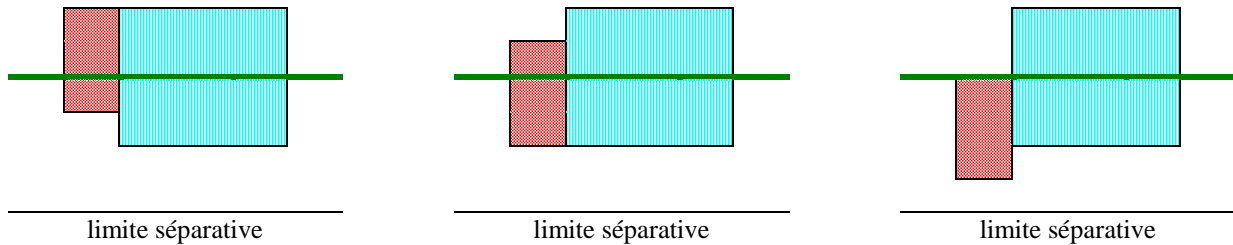
⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 7

b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives



La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement supérieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

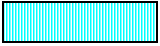


La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement inférieure à la distance entre la construction et la limite séparative .

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :

-  construction existante
-  extension projetée
-  règle édictée par l'article 7