

**COMMUNE DU VAUDOUE
(SEINE-ET-MARNE)**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
REGLEMENT D'URBANISME**



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du VAUDOUE.
Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dont le plan d'aménagement de zone serait approuvé postérieurement à l'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols.

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

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

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe).

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5.D du présent P.O.S.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4 - Le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces n°3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe:

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains boisés qui ne sont pas classés,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

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

- la zone UA référée au plan par l'indice UA qui est divisée en deux secteurs: UAa et UAb;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB qui est divisée en deux secteurs: UBa et UBb.

3 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont:

- la zone 2NA référée au plan par l'indice 2NA;
- la zone 1NA référée au plan par l'indice 1NA;
- la zone NC référée au plan par l'indice NC, qui est divisée en deux secteurs: NCa et NCb;
- la zone ND référée au plan par l'indice ND, qui est divisée en trois secteurs: NDa, NDb et NDc.

4 - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règle en trois sections et quinze articles.

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 15 - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - RAPPEL DES TEXTES

Les textes législatifs, relatifs à la protection du patrimoine archéologique en France, sont les suivants:

Article 1.9.14 de la loi du 27 juillet 1941,

Article 257.1 du Code Pénal, modifié par la loi du 15 juillet 1980.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Par opposition aux zones naturelles, les zones urbaines, grâce à leur capacité en équipements publics existants, en cours de réalisation, ou prévus au terme du P.O.S., permettent d'admettre les constructions, d'une manière immédiate ou au plus tard dans le temps de réalisation du P.O.S.

Les zones urbaines sont au nombre de 2:

- **ZONE UA** : centre - bourg, comprenant les secteurs UAa et UAb,
- **ZONE UB** : zone résidentielle autour du centre, comprenant les secteurs UBa et UBb.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone de village, correspondant au centre ancien de la commune, affectée essentiellement à l'habitat et à des activités; des équipements collectifs y sont implantés.

Elle est caractérisée par un tissu urbain, comprenant également des corps de ferme.

Les constructions sont le plus souvent implantées le long des voies, en ordre continu ou prolongées par un mur de clôture respectant la structure du village d'origine.

Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain ancien, qui sont l'expression même de son identité.

Il s'agit de préserver le patrimoine bâti, notamment celui qui donne à la place du village son unité architecturale. Les aménagements futurs doivent pouvoir s'adapter à cette structure bâtie.

La zone UA comprend deux secteurs UAa et UAb, dont les caractéristiques de superficie de terrain et de densité diffèrent:

UAa: centre ancien de caractère continu

UAb: développement du centre ancien sur petit parcellaire.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements collectifs.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'une construction d'habitation avec ses annexes.

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

Toutefois sont admis:

- L'artisanat, les bureaux, les commerces et entrepôts, les services, les activités de restauration et l'hôtellerie, si leur superficie de planchers développée hors-oeuvre n'excède pas 500m².

- La création d'installations classées si elles sont liées à l'activité de l'agglomération (chaufferies d'immeubles, ateliers de réparation automobile n'excédant pas 500m² de superficie de planchers développée hors-oeuvre), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une superficie de planchers développée hors-oeuvre n'excédant pas 500m².

- La reconstruction après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement, dans la limite de la surface de plancher hors-oeuvre nette effective au moment du sinistre.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

L'édification de plusieurs constructions à usage d'habitation contigües ou non, sur une même unité foncière, est interdite.

Le stationnement des caravanes et "mobile homes" est interdit.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA1 sont interdites.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - PROPRIETES EXISTANTES

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

- présenter une superficie au moins égale à : secteur UAa 600m²
secteur UAb 800m²
- avoir une largeur de façade d'au moins 12m.

En cas de division, ces conditions sont portées respectivement à 1500m² et 20m.

2- EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies,
- soit en continuité d'un bâtiment existant édifié en mitoyenneté sur la parcelle voisine et en retrait de l'alignement,
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

2- La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

3- Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdites.

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

1- Les constructions nouvelles peuvent être implantées:

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales.

Lorsque la construction édifiée ou non à l'alignement ne rejoint pas les deux limites séparatives latérales, un mur de clôture assurant sur la voie une continuité visuelle doit être édifié sur l'alignement (cf. article UA.11).

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égales à:

- à la hauteur de façade (cf. article UA.10) avec un minimum de 8m, si celle-ci comporte des ouvertures assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire.

2- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à usage exclusif de poste de transformation électrique, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition:

- qu'un seul bâtiment soit destiné à l'habitation et les autres à des annexes,
- que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à:

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade de la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail; pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres;
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des ouvertures secondaires.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder:

- secteur UAa: 40% de la superficie de la propriété,
- secteur UAb: 30% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut être portée à 60% pour les rez-de-chaussées affectés à un usage commercial ou à d'autres activités.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes:

- la hauteur de façade ne doit pas excéder 7 mètres;
- le nombre des niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 étage - R+ comble aménagé ou aménageable).

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, avec un minimum de 60 unités au m²

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur; l'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant un nuancier excluant le blanc, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse; les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci; elles prennent la forme d'un mur plein percé d'un portail en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions auxquelles ils se raccordent et avec les sites avoisinants.

La hauteur des murs est comprise entre 1,70m et 2m; en cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Pour le secteur UAb, il est possible de substituer au mur une clôture constituée par un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20m maximum.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les panneaux en béton et le fer forgé ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal; ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage.

3- VEGETATION

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux

extensions mesurées de la surface de plancher hors-oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée. Une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre nette affectée à usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL OU D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà d'une surface hors-oeuvre nette de 40m², il doit être créé 2,5 places par tranche de 100m² de surface hors-oeuvre nette de l'établissement.

HOTELS, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement pour:

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

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il doit être créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- 1- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à: - secteur UAa 0,50,
- secteur UAb 0,40.

En cas de constructions à usage d'activité ou de commerce, ce coefficient peut être porté à: - secteur UAa 0,70

- secteur UAb 0,60

En cas de mixité, des fonctions logement et activité, le COS afférent au logement est limité à: secteur UAa 0,50,
secteur UAb 0,40.

2- Il n'est pas fixé de COS pour:

- les extensions de faible importance des constructions existantes qui ont pour but l'amélioration du confort des logements;
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie par sinistre, ou d'un bâtiment vétuste;
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure.

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

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du COS fixé à l'article 14 peut être autorisé:

- Sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions le long d'une voie, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface développée de planchers supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximum développée de plancher est celle qui peut être construite dans l'enveloppe définie par ces règles.

- Dans tous les cas, sauf s'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'une construction vétuste, le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à 5 et R. 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le versement de la participation financière qui y est prévue.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel correspondant aux extensions du noyau villageois. Cette zone comporte des sites d'intérêt archéologique soumis au décret n°77.755 du 7 juillet 1977.

La zone UB comprend deux secteurs, UBa et UBb, dont les caractéristiques de superficie de terrain et de densité diffèrent:

- UBa: habitat résidentiel en limite du centre ancien,
- UBb: habitat résidentiel - nouveau quartier.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements collectifs.
- Chaque unité foncière ne peut comporter qu'une construction d'habitation avec ses annexes.

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

Toutefois sont admis:

- L'artisanat, les bureaux, les commerces et entrepôts, les services, les activités de restauration et l'hôtellerie, si leur superficie de planchers développée hors-oeuvre n'excède pas 500m²

- La création d'installations classées si elles sont liées à l'activité de l'agglomération (chaufferies d'immeubles, ateliers de réparation automobile n'excédant pas 500m² de superficie de planchers développée hors oeuvre), ou si elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers, d'une superficie de planchers développée hors-oeuvre n'excédant pas 500m².

- La reconstruction après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement, dans la limite de la surface de plancher hors-oeuvre nette effective au moment du sinistre.

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S., qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement.

- L'édification des pylones et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

L'édification de plusieurs constructions à usage d'habitation contigües ou non, sur une même unité foncière, est interdite.

Le stationnement des caravanes et "mobile homes" est interdit.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB1 sont interdites.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit satisfaire aux conditions suivantes:

SECTEUR UBa

- présenter une superficie au moins égale à 1000m² et une largeur d'au moins 20 mètres au droit de la façade sur rue;

En cas de division une superficie au moins égale à 1500m² et une largeur d'au moins 20 mètres au droit de la façade sur rue.

SECTEUR UBb

- présenter une superficie au moins égale à 2000m² et une largeur d'au moins 20 mètres au droit de la façade sur rue;

En cas de division une superficie au moins égale à 2500m² et une largeur d'au moins 25 mètres au droit de la façade sur rue.

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

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement supérieure à 8 mètres, sauf indication particulière portée au plan.

Cette distance est portée à: 10m par rapport à la RD16,
 20m par rapport à la berge de la rivière,
 dont font partie 5m de servitude sur berge.

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

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

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DÉFINIE:

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

Cette marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas d'ouverture.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition:

- qu'un seul bâtiment soit destiné à l'habitation et les autres à des annexes.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété en UBa, 15% en UBb.

Il n'est pas fixé de règle pour:

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes:
- la hauteur de façade ne doit pas excéder 7 mètres;
- le nombre des niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 étage - R+ comble aménagé ou aménageable).

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclaircissement des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ou petit moule, ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix doit porter sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur; l'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant un nuancier excluant le blanc, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse; les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès prennent la forme soit d'un mur plein percé d'un portail en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions et sites avoisinants, soit d'un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20m maximum.

La hauteur des murs sera comprise entre 1,70m et 2m; en cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les panneaux en béton et le fer forgé ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal; ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage.

3- VEGETATION

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - PRINCIPES

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre nette affectée à usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL OU D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà d'une surface hors-oeuvre nette de 40m², il doit être créé 2,5 places par tranche de 100m² de surface hors-oeuvre nette de l'établissement.

HOTELS, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement pour:

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

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il doit être créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

ESPACES BOISES NON CLASSES

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les terrains boisés non classés figurant au plan sont soumis aux règles de la zone; les constructions et installations admises peuvent y être autorisées.

OBLIGATION DE PLANTER

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25 en UBa, à 0,15 en UBb.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure;
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements;
- la construction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont au nombre de 4 :

2 pour les aménagements à terme

ZONE 2NA urbanisation future - nécessite modification ou révision du P.O.S.

ZONE 1NA quartier d'habitat, qui nécessite une organisation d'ensemble, la réalisation d'équipements et l'obligation de réaliser des espaces paysagers.

2 pour l'activité agricole et les espaces naturels

ZONE NC: activité agricole, comprenant les secteurs NCa et NCb

ZONE ND: espace naturel protégé, comprenant les secteurs NDa NDb et NDc.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 2NA

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement non équipée, destinée à recevoir à terme des opérations d'ensemble. Sa mise en oeuvre ne peut s'effectuer qu'après modification, révision du P.O.S. ou par introduction d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Son ouverture à l'urbanisation dépend essentiellement:

- de l'organisation foncière de l'ensemble du secteur,
- de la réalisation d'une étude préalable définissant le programme, les conditions d'aménagement, et l'insertion dans le site, de l'opération envisagée.

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

ARTICLE 2NA 1 à ARTICLE 2NA 2

Sans objet.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 à 2NA 13

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 à 2NA 15

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 1NA

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou insuffisamment équipée, destinée à permettre le développement d'opérations d'ensemble, lotissements ou groupes d'habitations venant s'intégrer aux quartiers résidentiels existants et respectant la structure bâtie originelle du village.

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

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

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

Aucune occupation ni utilisation admise sans condition.

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

Toute construction, tout aménagement, sont soumis à l'adoption par la commune d'un plan d'aménagement de l'ensemble du secteur proposé par le pétitionnaire (sites proposés en plan) et à la réalisation de tous les équipements nécessaires (accès, voirie, réseaux, espaces plantés, équipements de sécurité). L'opération devra se réaliser par phases successives présentées dans le plan d'aménagement soumis à la commune: chaque phase ne devra pas présenter une superficie moins de 1ha.

Compte tenu de ces conditions, sont admis:

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

ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

- Le stationnement des caravanes et "mobile homes" est interdit.

2-LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1NA1 sont interdites.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur au moins égale à 8m. Cet accès doit se faire directement par la façade sur cette voie, dont la largeur ne sera pas inférieure à 25m.

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

Les voies de desserte doivent être aménagées de telle manière qu'elles restent dans la continuité de maillage des voies communales existantes, en évitant les impasses.

ARTICLE 1NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en

rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2000m² et une façade d'au moins 25m.

ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement, au moins égale à 8 mètres sauf disposition particulière portée au plan.

Cette distance est portée à: 10m par rapport à la RD16,
20m par rapport à la berge de la rivière,
dont font partie 5m de servitude sur berge.

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

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

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE:

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

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

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 15% par rapport à la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère), et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

Le nombre de niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 étage - R+Comble aménagé ou aménageable).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 40° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates, ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, avec un minimum de 60 au m².

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix doit porter sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur; l'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant un nuancier excluant le blanc, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse; les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès prennent la forme soit d'un mur plein percé d'un portail en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions et sites avoisinants, soit d'un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20m maximum.

La hauteur des murs sera comprise entre 1,70m et 2m; en cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les panneaux en béton et le fer forgé ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal; ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage.

3- VEGETATION

Dans le cadre du plan d'ensemble de chaque secteur, il y a obligation de créer des espaces plantés, de réaliser des plantations d'alignement. Ces créations doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT

1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

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

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

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

OBLIGATION DE PLANTER

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,15

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour:

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

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

TITRE III
CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, affectée à l'activité agricole. Elle comprend deux secteurs:

- le secteur NCa recouvre l'ensemble des terres à mettre en valeur sur le plan économique, et sur celui du paysage;

- le secteur NCb englobe les groupements bâtis nécessaires à sa gestion: la maison de l'exploitant, et toutes les dépendances techniques liées à la gestion.

La frange de 50 mètres inconstructible au-delà de la lisière boisée des massifs de plus de 100ha est indiquée au plan de zonage.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

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

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

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

Sous réserve des prescriptions auxquelles est soumise la frange de 50 mètres longeant les massifs boisés de plus de 100ha.

DANS LE SECTEUR NCa:

- Les installations techniques strictement liées à l'entretien des sites (ouvrages hydrauliques, murs de soutènement,...)

DANS LE SECTEUR NCb:

- L'habitation de l'exploitant et les constructions nécessaires à la gestion du domaine agricole (grange, abri à matériel, entrepôt, bâtiment d'élevage,...)

- Un accueil touristique de caractère rural utilisant le bâti existant et ne portant pas atteinte au caractère initial de l'environnement.

- Une activité légère de caractère artisanal dans les mêmes conditions que précédemment.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE:

- La construction d'équipements collectifs à proximité des groupements bâtis existants, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- RAPPEL**

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

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NC1 sont interdites.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE**

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines

sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

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

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle en NCa.

En NCb, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2000m².

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit à une distance de l'alignement supérieur à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- les aménagements et les extensions des constructions existantes.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DÉFINIE:

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour:

- les équipements collectifs,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre;
- les aménagements et les extensions des constructions existantes.

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

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

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle en NCa

En NCb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder:

- 0,15 pour les bâtiments à usage d'habitation, par rapport à la superficie de la propriété;
- 0,25 pour l'ensemble du bâti (habitation et annexes).

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé (acrotère, sablière), et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale ne doit pas excéder 12 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des tuiles plates ou petit moule, ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les bâtiments annexes, nécessaires, à la gestion agricole, peuvent comporter une toiture de plus faible pente (jusqu'à 20°) et être recouverts en tuiles, tôle prélaquée, ou bac acier.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix doit porter sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur; l'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier).

Les façades des bâtiments annexes pourront être constituées en maçonnerie ou revêtues de tôle prélaquée.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant un nuancier excluant le blanc, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse; les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès prennent la forme soit d'un mur plein percé d'un portail en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions et sites avoisinants, soit d'un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20m maximum.

La hauteur des murs sera comprise entre 1,70m et 2m; en cas de raccordement à un mur existant, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les panneaux en béton et le fer forgé ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal.

Bâtiments agricoles

Les bâtiments annexes de grandes dimensions (hangars à matériel, granges, bâtiments d'élevage, silos,...) doivent rester groupés et présenter une grande simplicité de volume. Leur toiture peut admettre une pente moins importante que celle des habitations, tout en se rapprochant des matériaux traditionnels (tuile, tôle prélaquée). Leur façade doit répondre aux mêmes obligations que celles des bâtiments d'habitation.

3- VEGETATION

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

Des rideaux de végétation doivent accompagner les façades des bâtiments annexes en respectant un parti de composition paysager.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

AUTORISATION DE COUPE OU D'ABATTAGE

L'autorisation de coupe ou d'abattage dans les espaces boisés classés, doit être jointe à la demande de permis de construire

OBLIGATION DE PLANTER

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en NCa

En NCb, le COS est fixé à 0,15 pour les bâtiments à usage d'habitation, avec un maximum de 400m².

Les bâtiments annexes réalisés sur une même propriété ne peuvent pas dépasser une superficie globale de 1000m².

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

TITRE III
CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle, recouvrant les espaces naturels de la commune, qui méritent d'être préservés et mis en valeur.

Elle comprend trois secteurs:

- Le secteur NDa correspond aux sites, en majeure partie boisés, de la zone Nord et Est de la commune, dans la continuité de la Forêt de FONTAINEBLEAU.

- Le secteur NDb correspond à l'habitat diffus existant en marge des franges Nord et Nord-Est du périmètre urbain; des conditions strictes d'aménagement sont données, afin de préserver le milieu forestier environnant.

- Le secteur NDc correspond aux terrains de sports et loisirs situés au Sud de l'agglomération comportant une partie dans la frange des 50 mètres accompagnant le massif boisé.

La frange de 50 mètres inconstructible au-delà de la lisière boisée des massifs de plus de 100ha est indiquée au plan de zonage.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS

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

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme dans les territoires visés à l'article L.430.1.c dudit code.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

DANS TOUS LES SECTEURS

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

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

DANS LES SECTEURS NDa et NDb:

Respect des prescriptions d'inconstructibilité auxquelles est soumise la frange de 50 mètres longeant les massifs boisés de plus de 100ha, à l'exception de l'aménagement et de l'extension modérée des constructions existantes, repérées au plan, dans la limite de 30m² d'emprise et en contiguïté du bâti.

DANS LE SECTEUR NDc:

- Les équipements légers et aménagements répondant aux fonctions de sports et de loisirs.

DANS TOUS LES SECTEURS:

- Les constructions et les installations nécessaires à la mise en oeuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL

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

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND1 sont interdites.

SECTION I I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique.

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NDa et NDb, les constructions existantes doivent respecter la règle de l'extension modérée dans la limite de 30m² d'emprise, et en contiguïté du bâti.

- NDc - sans objet

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions doivent respecter les règles suivantes:

- la hauteur de façade ne doit pas excéder 7 mètres;

- le nombre des niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 étage - R+ comble aménagé ou aménageable).

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

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent présenter une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit être en harmonie avec celui de la construction existante.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix doit porter sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, doivent être peintes suivant un nuancier excluant le blanc, en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse; les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès prennent la forme soit d'un mur plein percé d'un portail en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs des constructions et sites avoisinants, soit d'un grillage doublé ou non de végétation, posé sur un muret d'une hauteur de 0,20m maximum.

La hauteur des murs sera comprise entre 1,70m et 2m; en cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie, d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières en métal, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les panneaux en béton et le fer forgé ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être réalisés en bois ou en métal; ils sont accompagnés de piliers ou de pans de mur, respectant la même ligne de faîtage.

3- VEGETATION

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics.

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

AUTORISATION DE COUPE OU D'ABATTAGE

L'autorisation de coupe ou d'abattage dans les espaces boisés classés, doit être jointe à la demande de permis de construire

OBLIGATION DE PLANTER

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Dans les secteurs NDa et NDb, la surface constructible du bâti aménageable à partir du bâti existant découle de l'application de la règle de l'extension modérée définie aux articles ND1 et ND9.

Dans le secteur NDc, il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

TITRE IV

CHAPITRE I

TEXTES REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIFS

- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans les dispositions générales

L.111.9 - sursis à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.

L.111.10 - sursis à statuer opposable dès lors que des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

L.421.4 - refus de permis de construire pour des travaux ou constructions à réaliser sur des terrains touchés par une opération déclarée d'utilité publique.

R.111.2 - refus ou accord sous réserve du permis de construire si les constructions portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111.3.1 - mêmes dispositions si les constructions sont exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

R.111.3.2 - mêmes dispositions si les constructions compromettent la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.4 - refus de permis de construire pour des terrains non desservis par des voies ne répondant pas à leur destination ou ne permettant pas d'en assurer la sécurité.

R.111.14.1 - refus ou accord sous réserve du permis de construire si les constructions favorisent une urbanisation incompatible avec le caractère et les ressources des territoires naturels concernés.

R.111.14.2 - mêmes dispositions si les constructions peuvent avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.15 - mêmes dispositions si les constructions contrarient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, résultant des directives d'aménagement national approuvées par décret.

R.111.21 - mêmes dispositions si les constructions 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.

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Articles R 112.1, R 112 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Article R 112.1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R 332.15 et R 332.16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R 112.2

La surface de plancher hors-oeuvre d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a - des surfaces de plancher hors-oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b - des surfaces de plancher hors-oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c - des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d - des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.
- e - d'une surface égale à 5 % des surfaces hors-oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors-oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R 123.22

1/ Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors-oeuvre susceptible d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2/ (Décr. n° 76.276 du 29 mars 1976) "Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 32.15 et R 332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111.5, est déduite des possibilités de construction".

Les emplacements réservés visés à l'article R 123.18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3/ (Décr. n° 77.739 du 7 juillet 1977) "Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors-oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112.2.

4/ Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le m² de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123.21 (2°, e).

5/ Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123.1 et L 332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme
(L n° 86.13 du 6.01.1966, art. 9)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis a statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou de service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition".

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé".

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12.3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 212.2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quelque soit le mode d'acquisition.

DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier (art. L 311.1 Nouv. C.for).

(L n° 76.1285 du 1 décembre 1976) "Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa" - V. Infrà, art. R 130.3.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (L n° 76.1285 du 31 décembre 1976) "sauf. dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier (liv. I nouv. C. for.) ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 193 (art. L 222.1 Nouv. C. for.) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral. après avis du centre régional de la propriété forestière".