

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES :	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
RAPPELS :	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	13
RAPPELS :	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	23
RAPPELS :	23
DISPOSITIONS GENERALES :	32
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	33
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
RAPPELS :	33
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
RAPPELS :	35
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	44
RAPPELS :	44
ANNEXES	53

DISPOSITIONS GENERALES :

I - 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 publiques
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-4 : desserte, accès, stationnement
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- 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 123-6, L 313-7, 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 421-4, 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 local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier et repérés éventuellement aux documents graphiques.

II – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement 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, 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.

III – 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 des zones U.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L 430-1-d, 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 des Affaires Culturelles d'Île de France.

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

Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les commerces de plus de 300 m² de surface commerciale,

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,

Les installations classées soumises à autorisation,

Les constructions à usage agricole,

Les terrains de camping et terrains de caravanes,

Le stationnement des caravanes isolées,

Les carrières,

Les dépôts de véhicules sauf si c'est lié à une activité,

L'exhaussement et affouillement du sol,

Les habitations légères de loisirs,

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration,

Les commerces inférieurs à 300 m² de SHON.

Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures

existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise de servitude de passage suffisante, pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux seront enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

Article UA.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies privées, les constructions doivent s'implanter à la limite de fait de la voie.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

b) Toutefois les constructions peuvent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum à condition qu'un mur de maçonnerie d'une hauteur minimale de 1,80 mètre soit édifié à l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. 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 article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

Pour les vérandas de plain-pied d'une hauteur de 2,30 mètres maximum sous plafond, la distance minimum d'implantation est ramenée à 2,50 mètres.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

a) Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement est au moins égale à 4 mètres.

Cette largeur est ramenée à 2,50 mètres pour les parties de construction ne comprenant pas de baies de pièces principales.

b) 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 supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

Pour les vérandas de plain-pied d'une hauteur de 2,30 mètres maximum sous plafond, la distance minimum d'implantation est ramenée à 2,50 mètres.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies de pièces principales devront respecter les dispositions imposées au paragraphe a) cité ci-dessus, sauf vérandas.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

d) Les murs implantés en limites séparatives doivent être aveugles, sauf s'il s'agit d'une « prise de jour » réalisée en pavés de verre.

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 au moins à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume 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

Définition : surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Sans objet.

Article UA.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de la construction.

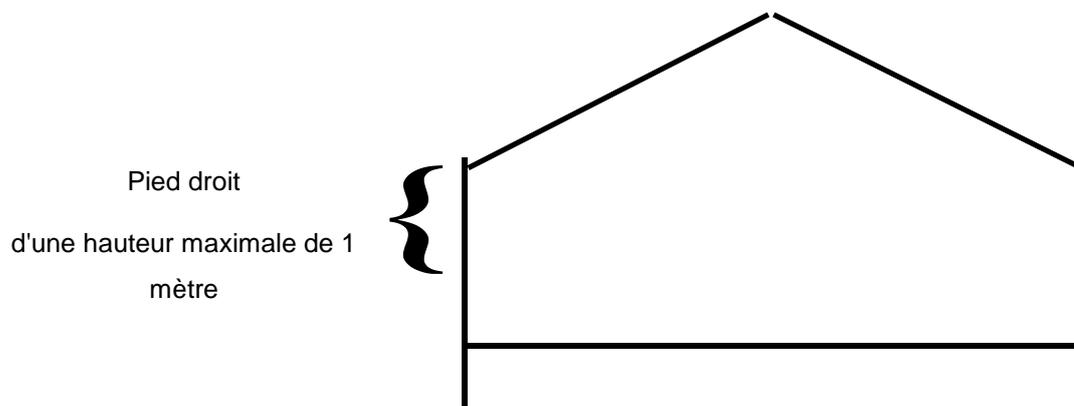
Sauf aménagement ou extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- rez de chaussée + 1 étage + combles
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.

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 :



Article UA.11 - Aspect extérieur

Les prescriptions édictées ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 2, pourront être refusées ou n'être accordées que sous la 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 sont interdits.

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 PLU peuvent se reporter à l'annexe architecturale du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

I - Prescriptions pour « les volumes principaux » d'une architecture vexinoise

a / Implantation

- Les garages en sous-sols sont interdits.

b / Volume

- Le faîtage est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

c / Murs et façades

Pour les constructions neuves

- Matériaux
- Les maçonneries sont revêtues d'un enduit taloché ou en pierre beurrée à fleur.
- Une unité d'aspect est à respecter sur toute la surface des façades de la construction, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture à édifier.
- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.
- Les enduits de façades sont choisis dans une gamme de tons gris beige à beige ocré.

- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.

- Les menuiseries sont en bois ou en métal peint.

Réhabilitation des constructions existantes :

- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mises en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

Les pétitionnaires peuvent se reporter à l'annexe architecturale traitant de la restauration/réhabilitation des centres anciens.

Les constructions situées dans le périmètre de l'église et repérées par un «*» sur le plan de zonage devront respecter les prescriptions suivantes :

- Le badigeon doit être de couleur ocré.
- Les pierres sont beurrées à fleurs
- Préserver les belles pierres en angles

d / Les toitures

Pour les constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures sont en petites tuiles plates de terre cuites (60 à 80 au m²) ou en tuiles mécaniques (22 au m²).de couleur nuancée rouge à brun rouge en évitant un ton uniforme.
- Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Réhabilitation des constructions existantes

En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise du degré, du nombre de pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment. On veillera à ce que les tuiles soient homogènes sur chacune des pentes.

II - Les annexes

Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

III - Les clôtures

- Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soins que les façades des constructions. Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et en aucun cas rester à l'état brut.

- Les clôtures sur rues sont constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m chaperonnés en harmonie avec la construction principale.

- Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

- Les ouvrants des clôtures sont en bois pleins et peints, et la partie supérieure est horizontale.

- Les murs de clôtures et les piliers nécessaires à la réalisation du portail doivent être en harmonie avec la construction principale.

- Lors de la construction d'un auvent au-dessus du portail, il pourra comporter un toit en tuiles avec faîtage en harmonie avec la construction principale

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les matériaux de type écaille, les associations hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux à être recouverts : carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, fibrociment, béton, enduit, ciment gris ...

- l'aspect bois naturel (lasures, vernis ou blanc) ou faux bois sur tous les éléments en bois : Fenêtres, volets, portes....

- les volets et les huisseries de teintes vives ou trop foncées.

- Les teintes claires et en particulier le blanc ou le blanc cassé.

- les linteaux de bois apparents.

- les toitures terrasses (sauf pour les annexes),

- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées),

- les formes de toitures et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastique ondulé,
- les tuiles de rive, les tuiles en béton.

Les panneaux solaires et les paraboles ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article UA.12 - Stationnement

Il est à préciser que les dimensions des places seront au minimum de 2,50 x 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitations :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

2) Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des autocars.

3) Pour les salles de spectacles et de réunions :

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil (1 place pour 10 spectateurs).

4) Pour les établissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré :

2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

3 places de stationnement par classe.

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

5) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), laboratoires:

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

6) Pour les établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, les cliniques et toute activité s'y rapprochant :

1 place de stationnement pour 2 lits.

7) Pour les commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

8) Constructions à usage d'artisanat

1 place par 80 m² de surface de plancher

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

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L 430-1-d, 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 des Affaires Culturelles d'Ile de France.

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

Article UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les commerces de plus de 300 m² de surface commerciale

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux

Les installations classées soumises à autorisation

Les constructions à usage agricole

Les terrains de camping et terrains de caravanes

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les dépôts de véhicules sauf si c'est lié à une activité

L'exhaussement et affouillement du sol

Les habitations légères de loisirs

Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration.

Les commerces inférieurs à 300 m² de SHON

Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au

personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

Les travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UG.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise de servitude de passage suffisante, pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG.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). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3

janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux seront enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

Article UG.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².

En cas de division, d'opérations groupées ou de lotissement, les règles énoncées ci-dessus serviront de référence.

Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être égale au moins à :

- « n » x 1 000 m² .

« n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifiés sur le terrain.

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

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies privées, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite de fait.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. 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 article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

Pour les vérandas de plain-pied d'une hauteur de 2,30 mètres maximum sous plafond, la distance minimum d'implantation est ramenée à 2,50 mètres.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

a) Les constructions peuvent joindre une des limites séparatives.

Cependant les murs implantés en limites séparatives doivent être aveugles, sauf s'il s'agit d'une « prise de jour » réalisée en pavés de verre.

b) Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 8 mètres. Cette largeur est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales.

Pour les vérandas de plain-pied d'une hauteur de 2,30 mètres maximum sous plafond, la distance minimum d'implantation est ramenée à 2,50 mètres.

c) 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 supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies de pièces principales devront respecter les dispositions imposées au b) paragraphe cités ci-dessus, sauf vérandas.

d) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égales à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers, ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10).

Article UG.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 au moins à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article UG.9 - Emprise au sol

Définition : surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Article UG.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de la construction.

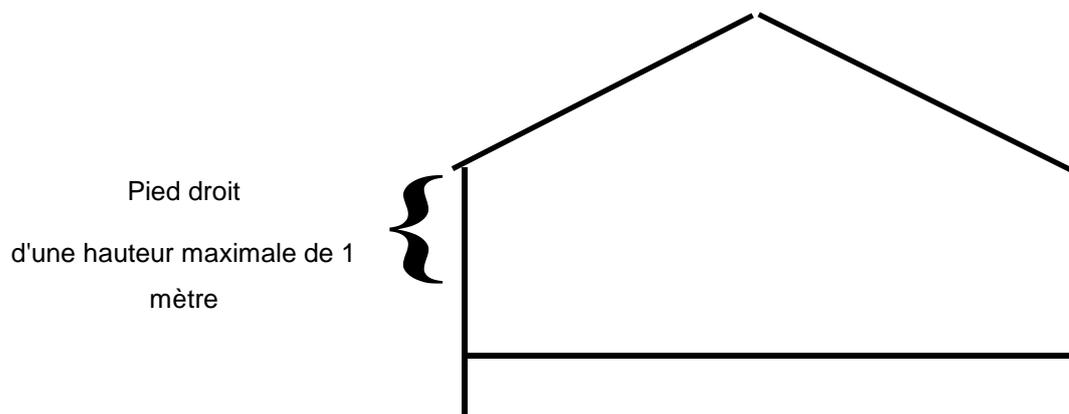
Sauf aménagement ou extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- rez de chaussée + combles
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.

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 :



Article UG.11 - Aspect extérieur

Les prescriptions édictées ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 2, 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 sont interdits.

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.

Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi créée s'inscrit harmonieusement dans la séquence urbaine.

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

I - Prescriptions pour "les volumes principaux"

a / Implantation

- Les garages en sous-sols sont enterrés et possibles si la pente d'accès est suffisamment douce.

b / volume

- Le faitage est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

c / murs et façades

Pour les constructions neuves

- Matériaux
 - Les maçonneries sont revêtues d'un enduit taloché ou en pierre beurrée à fleur.
 - Une unité d'aspect est à respecter sur toute la surface des façades de la construction, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture à édifier.
 - Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.

- Les enduits de façades sont choisis dans une gamme de tons gris beige à beige ocré.
- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures sont en bois ou en métal peint.

Réhabilitation des constructions existantes

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

d / Les toitures

Pour les constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures sont en petites tuiles plates de terre cuites (60 à 80 au m²) ou en tuiles mécaniques (22 au m²).de couleur nuancée rouge à brun rouge en évitant un ton uniforme.
- Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Réhabilitation, extensions et aménagements des constructions existantes

Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

II - Les annexes

Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB. Pour les annexes réalisées en bois, il devra être peint.

III - Les 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 clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 m. Elles sont composées soit :

- d'un mur plein en pierre ou parpaings enduits en harmonie avec la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 1,20 m maximum, surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'une grille ou de lisses en bois peint doublés d'une haie végétale constituée de plusieurs essences arbustives locales.

Les portails sont pleins et plats. La partie supérieure est horizontale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierre ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les matériaux de type écaille, les associations hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux à être recouverts : carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, fibrociment, béton, enduit, ciment gris ...
- l'aspect bois naturel (lazurés, vernis ou blanc) ou faux bois sur tous les éléments en bois : Fenêtres, volets, portes....
- les volets et les huisseries de teintes vives ou trop foncées.
- Les teintes claires et en particulier le blanc ou le blanc cassé.
- les linteaux de bois apparents.
- les toitures terrasse (sauf pour les annexes),
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées),
- les formes de toitures et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastique ondulé, plaques d'amiante ciment,
- les tuiles de rive, les tuiles en béton.
- Les clôtures à poteaux béton et palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaing ou de béton brut non enduit.

Les panneaux solaires et les paraboles ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article UG.12 - Stationnement

Il est à préciser que les dimensions des places seront au minimum de 2,50 x 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitations :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

2) Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des autocars.

3) Pour les salles de spectacles et de réunions :

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil (1 place pour 10 spectateurs).

4) Pour les établissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré :

2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

3 places de stationnement par classe.

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

5) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), laboratoires:

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

6) Pour les établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, les cliniques et toute activité s'y rapprochant :

1 place de stationnement pour 2 lits.

8) Pour les commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

8) Constructions à usage d'artisanat

1 place par 80 m² de surface de plancher

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

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,30.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme et régi par les dispositions des articles L 430-1-d, L 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme.

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

Article UH.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les commerces de plus de 300 m² de surface commerciale

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux

Les installations classées soumises à autorisation

Les constructions à usage agricole

Les terrains de camping et terrains de caravanes

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les dépôts de véhicules sauf si c'est lié à une activité

L'exhaussement et affouillement du sol

Les habitations légères de loisirs

Article UH.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration.

Les commerces inférieurs à 300 m² de SHON.

Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise de servitude de passage suffisante, pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux seront enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

Article UH.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

En cas de division, d'opérations groupées ou de lotissement, les règles énoncées ci-dessus serviront de référence.

Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être égale au moins à :

- « n » x 1 500 m² .

« n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifiés sur le terrain.

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

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies privées, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite de fait.

Les constructions doivent respecter les marges de recul qui figurent au plan de zonage.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. 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 article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

a) Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'une distance égale au moins à 8 mètres.

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

b) 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.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies de pièces principales devront respecter les dispositions imposées au paragraphe a) cité ci-dessus.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article 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, doit être égale au moins à 4 mètres.

d) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume 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

Définition : surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Article UH.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de la construction.

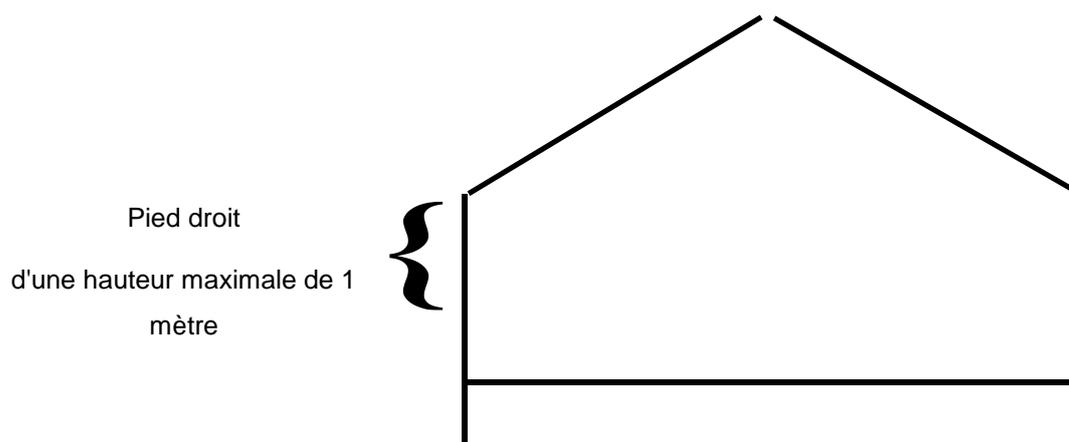
Sauf aménagement ou extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- rez de chaussée + combles
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.

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 :



Article UH.11 - Aspect extérieur

Les prescriptions édictées ci-dessous ne sont pas applicables aux équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 2, 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 sont interdits.

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.

Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi créée s'inscrit harmonieusement dans la séquence urbaine.

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

I - Prescriptions pour "les volumes principaux"

a / généralités

- Les garages en sous-sols sont autorisés.

b / volume

- Le faîtage est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

c / murs et façades

Pour les constructions neuves

- **Matériaux**

- Les maçonneries sont revêtues d'un enduit taloché ou en pierre beurrée à fleur.

- Une unité d'aspect est à respecter sur toute la surface des façades de la construction, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture à édifier.

- Les enduits de façades sont choisis dans une gamme de tons gris beige à beige ocré.

- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.

- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.

- Les menuiseries extérieures sont en bois ou en métal peint.

réhabilitation des constructions existantes

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

d / Les toitures

Pour les constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures sont en petites tuiles plates de terre cuites (60 à 80 au m²) ou en tuiles mécaniques (22 au m²).de couleur nuancée rouge à brun rouge en évitant un ton uniforme.
- Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Réhabilitation, extensions et aménagements des constructions existantes

Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Les pentes des vérandas sont au minimum de 30°.

II - Les annexes

Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

III - Les clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles sont composées :

- soit d'un grillage plastifié vert doublé d'une haie végétale constituée de plusieurs essences arbustives locales,
- d'un muret d'une hauteur de 1,20 m maximum, surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'une grille ou de lisses en bois peint doublés d'une haie végétale constituée de plusieurs essences arbustives locales.

Les piliers nécessaires à la réalisation de la porte et/ou du portail sont enduit en harmonie avec la construction principale et chaperonnés de tuiles ou de pierres plates.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierre ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les matériaux de type écaille, les associations hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux à être recouverts : carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, fibrociment, béton, enduit, ciment gris ...
- l'aspect bois naturel (lazurés, vernis ou blanc) ou faux bois sur tous les éléments en bois : Fenêtres, volets, portes....
- les volets et les huisseries de teintes vives ou trop foncées.
- Les teintes claires et en particulier le blanc ou le blanc cassé.
- les linteaux de bois apparents.
- les toitures terrasses (sauf pour les annexes),
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées),
- les formes de toitures et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastique ondulé,
- les tuiles de rive, les tuiles en béton.

Les panneaux solaires et les paraboles ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article UH.12 - Stationnement

Il est à préciser que les dimensions des places seront au minimum de 2,50 x 5 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitations :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

2) Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des autocars.

3) Pour les salles de spectacles et de réunions :

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil (1 place pour 10 spectateurs).

4) Pour les établissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré :

2 places de stationnement par classe.

Etablissement du second degré :

3 places de stationnement par classe.

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

5) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), laboratoires:

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

6) Pour les établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, les cliniques et toute activité s'y rapprochant :

1 place de stationnement pour 2 lits.

9) Pour les commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

8) Constructions à usage d'artisanat

1 place par 80 m² de surface de plancher

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

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,20.

DISPOSITIONS GENERALES :

I - 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 publiques
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-4 : desserte, accès, stationnement
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- 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 123-6, L 313-7, 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 421-4, 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 local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier et repérés éventuellement aux documents graphiques.

II – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement 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, 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.

III – 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 aux zones AU, A et N.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L 430-1-d, L 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme.

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

Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ne sont pas autorisées.

Article AU.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation de la zone ne se fera qu'après modification du PLU.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve que:

- L'opération porte sur la totalité de la zone selon un plan d'ensemble.
- L'ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une étude paysagère qui définira les modalités d'aménagement et l'insertion des constructions dans le site.
- Les charges d'équipements propres aux opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre d'une procédure prévue par la loi.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 - Accès et voirie

sans objet

Article AU.4 - Desserte par les réseaux

sans objet

Article AU.5 - Caractéristiques des terrains

sans objet

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

Cet article n'est pas réglementé du fait de l'inconstructibilité de la zone.

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

Cet article n'est pas réglementé du fait de l'inconstructibilité de la zone.

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

sans objet

Article AU.9 - Emprise au sol

sans objet

Article AU.10 - Hauteur maximum des constructions

sans objet

Article AU.11 - Aspect extérieur

sans objet

Article AU.12 - Stationnement

sans objet

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

sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS :

Les coupes et 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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

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.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L 430-1-d, L 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :

- conformément aux articles L 311-1 et suivants pour les bois des particuliers appartenant à un massif de plus de 1 hectare (sauf exceptions prévues à l'article L 311-2)
- conformément à l'article L 312-1 pour les bois des collectivités ou personnes morales, sans condition de surface.

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 des Affaires Culturelles d'Ile de France.

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

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

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.

2 - Interdictions

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes A 2 ci-dessous.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les équipements publics dans les emprises prévues aux documents graphiques.

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 exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.

- 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.

- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone,

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,

- Les travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, 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 exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.

- Dans le cas de cessation d'activités, sont admis les changements de destination des constructions à usage agricole en constructions 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 l'activité agricole, sont admises :

La construction de bâtiments annexes tels que abris à animaux, garages, abris de jardin, à condition d'être situé à proximité des constructions à usage d'habitation existante. Ces constructions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante et seront limitées à une surface hors œuvre brute totale de 50 m² par îlot de propriété.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, par îlot de propriété, est autorisée selon les trois conditions suivantes:

La surface hors œuvre nette initiale doit être supérieure ou égale à 60 m².

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale à la date du 23 /06/2005 supérieure ou égale à 60 m² strictement inférieure à 100 m² , la surface hors œuvre nette après travaux d'extension ne doit pas dépasser 120 m²,

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale à la date du 23 /06/2005 supérieure ou égale à 100 m² et strictement inférieure à 150 m², la surface hors œuvre nette après travaux d'extension ne doit pas dépasser 170 m².

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale supérieure ou égale à 150 m² , à la date du 23 /06/2005, l'extension est limitée à 15 % de la surface hors œuvre nette initiale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise de servitude de passage suffisante, pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 voie publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A.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). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux seront enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

Article A.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordure des routes départementales et 6 mètres pour les autres voies.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la voie soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la voie.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

a) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale 6 m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

b) 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.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article A.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.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes ;

Article A.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de la construction.

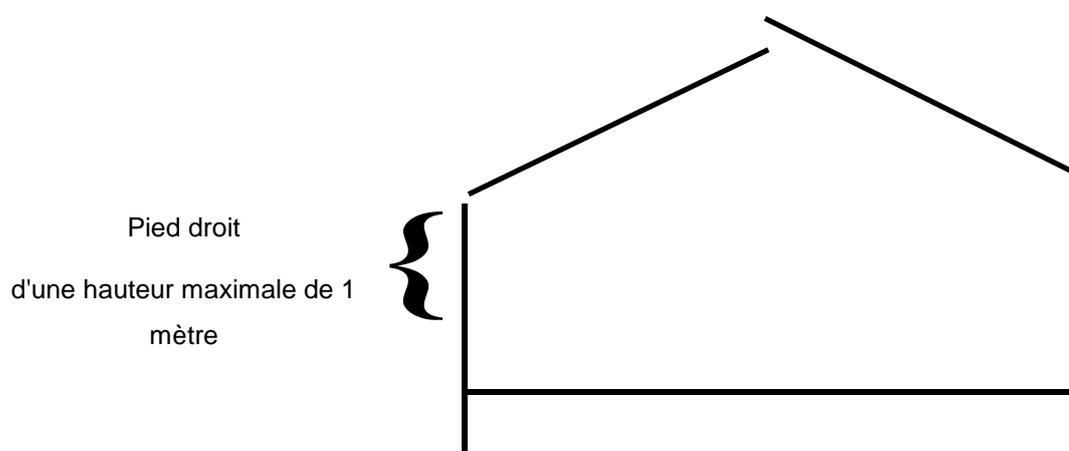
Sauf aménagement ou extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- rez de chaussée + combles
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.

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 agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Article A.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 2, 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 sont interdits.

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 PLU peuvent se reporter à l'annexe architecturale du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

I - Prescriptions pour constructions à usage d'habitation

a / Implantation

-Les garages en sous-sol sont interdits.

b / Volume

-Le faîtage est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

c / Murs et façades

Constructions neuves

- Les maçonneries sont revêtues d'un enduit taloché ou en pierre beurrée à fleur.
- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.
- Les enduits de façades sont choisis dans une gamme de tons gris beige à beige ocré.
- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures sont en bois ou en métal peint.

Réhabilitation des constructions existantes

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mises en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

d / Les toitures

Constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures sont en petites tuiles plates de terre cuites (60 à 80 au m²) ou en tuiles mécaniques (22 au m²).de couleur nuancée rouge à brun rouge en évitant un ton uniforme.
- Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Réhabilitation

- En cas d'aménagements d'extensions de constructions existantes, la reprise du degré, du nombre de pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Les toitures en petites tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises peuvent être refaites à l'identique.

II - Les annexes

- Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.
- Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

III - Les clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et en mitoyenneté est limitée à 2 mètres maximum.
- Elles sont composées d'un grillage doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences arbustives locales.
- Les murs de clôtures et les piliers nécessaires à la réalisation du portail doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Lors de la construction d'un auvent au-dessus du portail, il peut comporter un toit en tuiles avec faîtage en harmonie avec la construction principale

IV - Prescriptions pour les bâtiments agricoles

- Les bardages seront en bois ou en tôle.
- La couleur des matériaux de construction doit se rapprocher de la couleur des constructions environnantes.
- La pente des toitures sera comprise entre 15° et 30°.

- Il est recommandé d'utiliser des bacs aciers d'aspect tuile, de couleur brun vieilli ou rouge vieilli.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les matériaux de type écaille, les associations hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux à être recouverts : carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, fibrociment, béton, enduit, ciment gris ...
- l'aspect bois naturel (lazurés, vernis ou blanc) ou faux bois sur tous les éléments en bois : Fenêtres, volets, portes....
- les volets et les huisseries de teintes vives ou trop foncées.
- Les teintes claires et en particulier le blanc ou le blanc cassé.
- les linteaux de bois apparents.
- les toitures terrasse (sauf pour les annexes),
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées),
- les formes de toitures et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastique ondulé,
- les tuiles de rive, les tuiles en béton.

Les panneaux solaires et les paraboles ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au disposition 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 au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPELS :

Les coupes et 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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

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.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

Les permis de démolir des bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L 430-1-d, L 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :

- conformément aux articles L 311-1 et suivants pour les bois des particuliers appartenant à un massif de plus de 1 hectare (sauf exceptions prévues à l'article L 311-2)
- conformément à l'article L 312-1 pour les bois des collectivités ou personnes morales, sans condition de surface.

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 des Affaires Culturelles d'Ile de France.

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

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

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.

2 - Interdictions

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes N 2 ci-dessous.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

Dans le secteur Nr : sont interdites :

- toute construction nouvelle,
- toute extension de constructions existantes,
- tout changement d'affectation des constructions existantes,
- tout aménagement de constructions existantes de nature à augmenter le nombre des logements,

Article N.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les travaux sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, 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.

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

Les équipements et les aménagements publics dans les emprises prévues en emplacement réservé aux documents graphiques.

La construction de bâtiments annexes tels qu'abris à animaux, garages, abris de jardin, à condition d'être situé à proximité des constructions à usage d'habitation existante. Ces constructions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante et seront limitées à une surface hors œuvre brute totale de 50 m² par îlot de propriété.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, par îlot de propriété, est autorisée selon les trois conditions suivantes:

La surface hors œuvre nette initiale doit être supérieure ou égale à 60 m².

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale à la date du 23/06/2005 supérieure ou égale à 60 m² strictement inférieure à 100 m² , la surface hors œuvre nette après travaux d'extension ne doit pas dépasser 120 m²,

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale à la date du 23/06/2005 supérieure ou égale à 100 m² et strictement inférieure à 150 m², la surface hors œuvre nette après travaux d'extension ne doit pas dépasser 170 m².

Pour les constructions ayant une surface hors œuvre nette initiale supérieure ou égale à 150 m² , à la date du 23/06/2005, l'extension est limitée à 15 % de la surface hors œuvre nette initiale.

Dans le secteur Nr : Les travaux dans les volumes existants sans augmentation de SHON et les travaux touchant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques.

Dans le secteur Nt : Les équipements liés à l'activité touristique tels que :

- mobiliers urbain, tables d'orientation

Dans le secteur Nj : les abris de jardin, 1 par îlot de propriété d'une SHOB maximum de 15 m².

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise de servitude de passage suffisante, pour permettre le passage d'un véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres de large.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N.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). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les projets sont soumis à autorisation municipale.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

3 - Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle. Les réseaux seront enterrés dans les lotissements et opérations groupées.

Article N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordure des routes départementales
- et 6 mètres pour les autres voies.

b) Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la voie soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la voie.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

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

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

b) 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.

Les utilisateurs du présent article peuvent se reporter aux croquis de l'annexe 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle édictée.

c) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieur ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article N.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.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions inférieurs ou égal à 20 m² de SHOB (abris de jardin, garages, bûchers...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article N.9 - Emprise au sol

Définition : surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

Dans le secteur Nr : L'emprise au sol sera limitée aux constructions existantes.

Article N.10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Dans le cas de

terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de la construction.

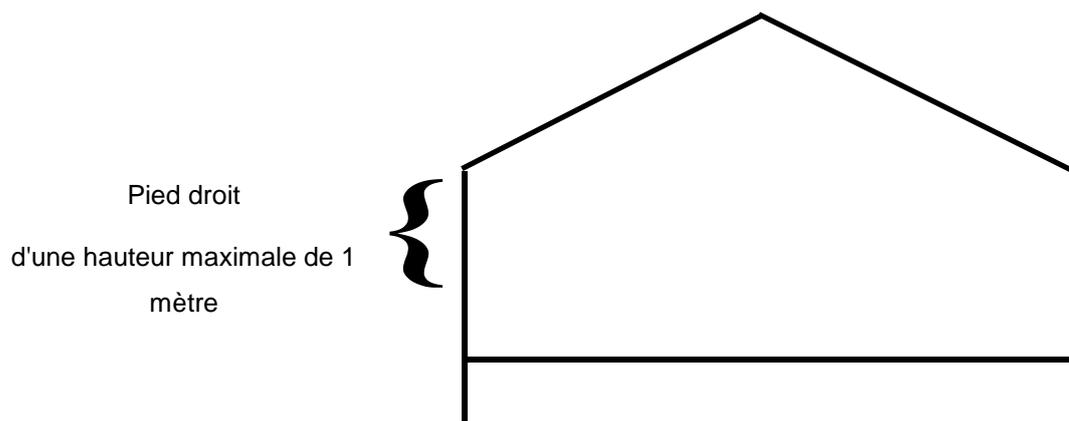
Sauf aménagement ou extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- rez de chaussée + combles
- La hauteur des bâtiments annexes de petites dimensions ne doit pas dépasser 4 mètres.
- **Dans le secteur Nj** : la hauteur maximale autorisée est de 2,50 mètres.

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 :



Article N.11 - Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 2, 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 sont interdits.

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 PLU peuvent se reporter à l'annexe architecturale du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

I - Prescriptions pour constructions à usage d'habitation

a / Implantation

-Les garages en sous-sol sont interdits.

b / Volume

-Le faitage est toujours parallèle à la longueur du bâtiment.

c / Murs et façades

Constructions neuves

- Les matériaux de maçonnerie sont revêtus d'un enduit taloché ou pierre beurrée à fleur.
- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la maison, les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.
- Les enduits de façades sont choisis dans une gamme de tons gris beige à beige ocré.
- Les proportions des ouvertures sont nettement plus hautes que larges.
- Les menuiseries extérieures sont en bois ou en métal peint.

Réhabilitation des constructions existantes

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mises en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

d / Les toitures

Constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures sont en petites tuiles plates de terre cuites (60 à 80 au m²) ou en tuiles mécaniques (22 au m²).de couleur nuancée rouge à brun rouge en évitant un ton uniforme.
- Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être inclus dans la toiture.

Réhabilitation

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, des pentes différentes sont possibles.
- Les toitures en petites tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises peuvent être refaites à l'identique.

II - Les annexes

Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

- Les matériaux sont de préférences identiques à la construction principale (façades, toitures,...).
- La finition en pierre naturelle est autorisée si elle est beurrée à fleur.

III - Les clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et en mitoyenneté est limitée à 2 mètres maximum.
- Elles sont composées d'un grillage doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences arbustives locales.

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin sont en bardage de bois peint.

Le toitures sont de couleur sombre.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les matériaux de type écaille, les associations hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux à être recouverts : carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, fibrociment, béton, enduit, ciment gris ...

- l'aspect bois naturel (lazurés, vernis ou blanc) ou faux bois sur tous les éléments en bois : Fenêtres, volets, portes....
- les volets et les huisseries de teintes vives ou trop foncées..
- Les teintes claires et en particulier le blanc ou le blanc cassé.
- les linteaux de bois apparents.
- les toitures terrasse (sauf pour les annexes),
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées),
- les formes de toitures et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastique ondulé,
- les tuiles de rive, les tuiles en béton.
- les paraboles.

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article N.12 - Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au disposition 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 au moins équivalentes.

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

Annexe - : 1

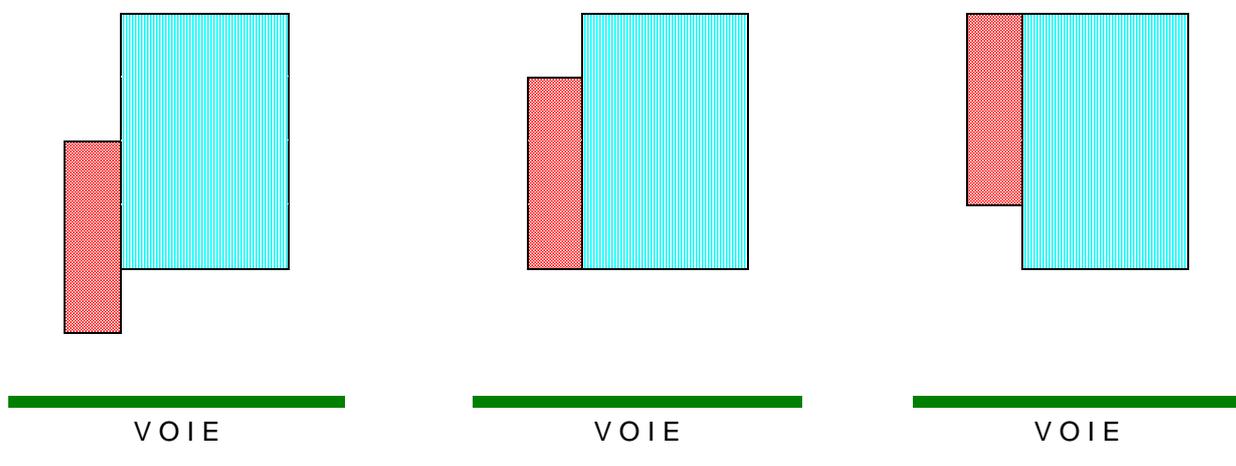
Article 6 : cas des extensions des constructions existantes

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 à l'alignement



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

⇒ L'extension est autorisée.

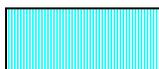
La distance entre l'extension et l'alignement est égale à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.

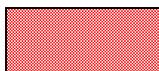
La distance entre l'extension et l'alignement est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :



construction existante

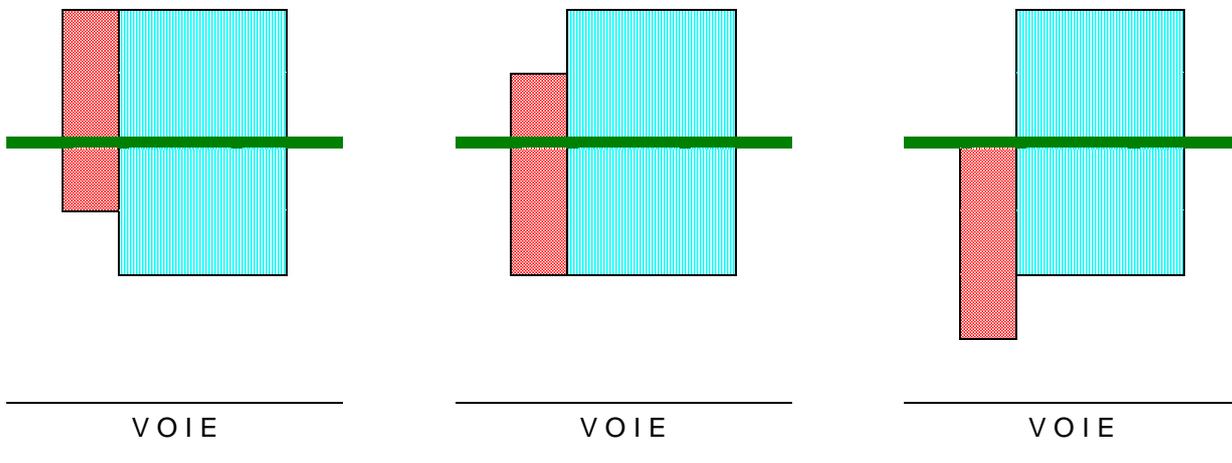


extension projetée



règle édictée par l'article 6

b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement



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

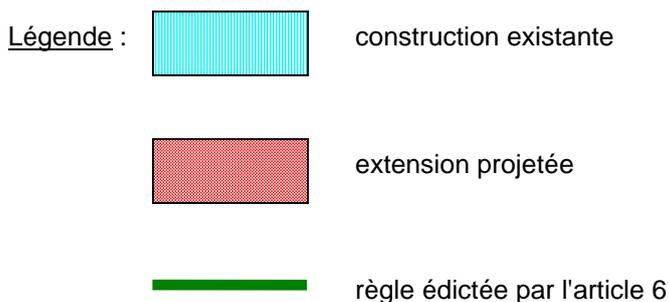
⇒ L'extension est autorisée.

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

⇒ L'extension est autorisée.

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

⇒ L'extension n'est pas autorisée



Annexe - : 2

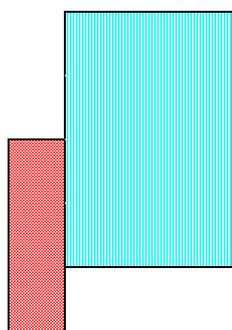
Article 7 : cas des extensions des constructions existantes

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

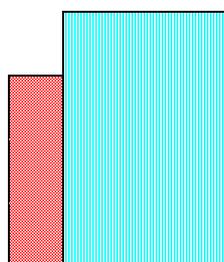
Les extensions doivent alors respecter la même règle.

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

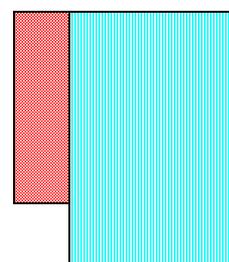
a) la règle édictée est l'implantation des constructions en limite séparative



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.

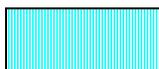
La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ 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

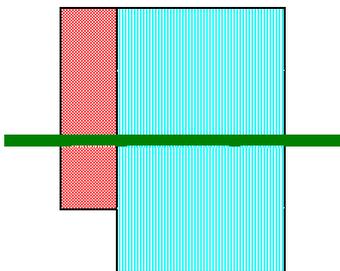


extension projetée

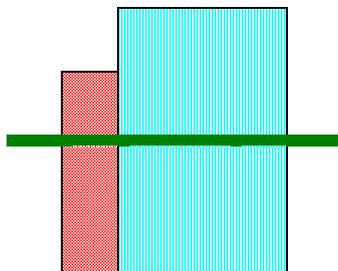


règle édictée par l'article 7

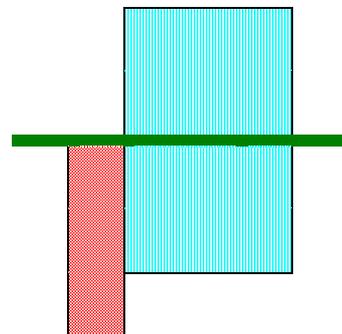
b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives



limite séparative



limite séparative



limite séparative

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.

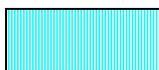
La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ 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