

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
Chapitre I - Dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.....	2
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Ua.....	6
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Ub.....	13
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Uh.....	20
Chapitre V- Dispositions applicables à la zone Ui.....	26
Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone Uj.....	32
Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone Up.....	37
Chapitre VIII – Dispositions applicables à la zone Us.....	43
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
Chapitre I - Dispositions applicables à l'ensemble des zones à urbaniser.....	49
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AU.....	52
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUh.....	54
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	60
Chapitre I – Dispositions applicables à l'ensemble des zones agricoles et naturelles.....	60
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone A.....	64
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone N.....	70
ANNEXES.....	77
Annexe n°1 relative au cas des extensions des constructions existantes dans les articles 6 ou 7	77
Annexe n°2 relative au cas des terrains en pente dans l'article 10.....	79
Annexe n°3 relative à l'aspect architectural et paysager.....	80
Annexe n°4 : Les sites archéologiques.....	81
Annexe n°5 : Caractéristiques concernant la voirie.....	82
Annexe n°6 : Liste des emplacements réservés.....	89

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

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 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

« Les occupations et utilisations du sol 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. »

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 123-16 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

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

5 – au sein des espaces boisés :

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier : « Bois et forêts des particuliers »

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

- Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt. Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.
- Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.
- En espace boisé classé, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit (article L 130-1 du code de l'urbanisme). Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé;
- En revanche, les coupes ou abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable selon les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)

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.

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

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

IV - Annexe architecturale

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

V - Voies bruyantes

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981 sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Les constructions implantées dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, repérées graphiquement en annexe, pourront se voir imposer des prescriptions d'isolement acoustique.

VI – 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 urbaines.

VII – Secteurs archéologiques

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU **ainsi qu'au plan de zonage**, 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.

VIII – Zone inondable

Une partie des zones Ua, Ui, Uj est exposée aux crues de la Flexanville.

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales. Pour les terrains situés en zone A, les projets devront faire l'objet d'études géologique et hydraulique.

IX – Réseaux

Eau potable

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

Assainissement

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

X – Définitions :

- **Coefficient d'Occupation du Sol** : (COS) Voir l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.
- **Surface hors oeuvre brute; surface hors oeuvre nette**: (SHOB; SHON) voir l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
- **Emprise au sol** : surface hors oeuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol.
- **Les saillies** sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.).
- **Une pièce principale** est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau, véranda...).
- **pièce habitable** : pièce principale, cuisine.

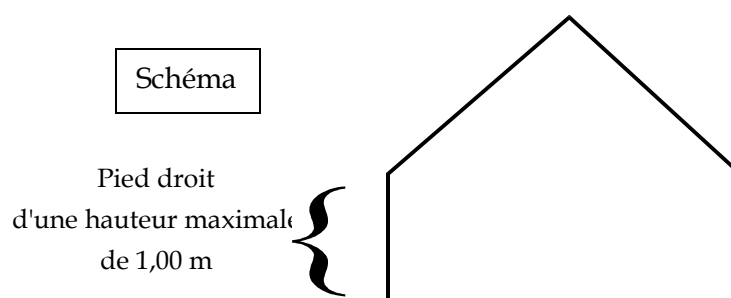
- **La hauteur des constructions** est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est calculée au point le plus bas du terrain naturel avant travaux situé au droit de la construction.

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

- **Le comble** est le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1,00 mètre.



- **Les annexes** : abri bois, bûcher, abri de jardin, garage... Elles peuvent être accolées ou intégrées à la construction ou isolées.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs.

Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux d'extension et d'aménagement 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 installations classées soumises à déclaration.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Article Ua.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

*** Eaux pluviales**

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

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

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

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Électricité - Téléphone

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

Article Ua.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

Article Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- 2) Cette règle n'est pas imposée lorsqu'il sera édifié à l'alignement actuel ou futur de la voie un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 m.
- 3) Les règles susvisées ne sont pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- 5) Toutefois les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.

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

1) Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins une limite séparative. Dans ce dernier cas, il sera édifié à l'alignement un mur plein de 2 m entre la construction et la limite la plus proche.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- 5) Toutefois les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.

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 au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ua.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ua.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : nombre de niveaux R + 2 + Combles.

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

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 m.

Article Ua.11 - Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.
- sur le bâti ancien, les ouvertures seront obligatoirement en bois peint, à l'exclusion des couleurs vives. Le bois vernis est interdit.
- les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine et devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés en dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celles des huisseries situées aux niveaux inférieurs.
- Le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes par pan de toiture (surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan) pour les projets situés dans les rues suivantes: Place de Verdun, rue G. Duhamel, place de l'Église, Impasse Saint Nicolas, rue F. Bréan, rue de Chintreuil, rue des Quatre Perches, rue M. Cléret, rue Contamine, rue des Écoles, rue des Lavandières, sente du Moulin, Grand'Cour, impasse des Métiers, cour du Cheval Blanc, cour aux Fleurs, escalier des Artistes.

- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade.

- Sur le bâti ancien, les percements cintrés sont autorisés.

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Les toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation les toitures seront à 2 ou à 4 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes accolées ou non pourront comporter 1 seul pan. Leur pente de toiture sera au minimum de 10° sans excéder 45° ou le degré de pente de la construction existante.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être réalisées avec une toiture terrasse.

Pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² la pente de toit et le nombre de pans pourront être différents de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de petites tuiles plates 60 au m² ou 22 au m² de teinte rouge brun nuancée.

Les toitures en ardoise sont autorisées.

Les toitures recouvertes en zinc ou en cuivre (excepté le cuivre pré patiné vert) sont autorisées.

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

Pour les nouvelles constructions situées à proximité de l'église, les toitures seront de préférence recouvertes de tuiles 60 à 80 au m².

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

Sont interdits : - le polycarbonate alvéolaire

- le shingle pour les constructions à usage d'habitation
- les tuiles rouge brun uniforme
- le bac acier

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées soit d'un mur plein de 2 m maximum, soit d'un muret (0,60 m maximum de hauteur) surmonté de grille ou de lisses (1/3 plein, 2/3 à claire voie) sans excéder 2 m de hauteur totale, soit entièrement végétale doublée ou non d'un grillage. Les essences locales sont à privilégier, les thuyas sont à éviter.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

Les portails seront de forme horizontale.

S'il existe déjà une construction sur le terrain, l'enduit du mur sera en harmonie avec celui de la construction existante.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits:

- l'aspect blanc du PVC et les couleurs vives
- les clôtures à poteaux béton et palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Ua.12 - Stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation : au minimum 1 place de stationnement par 60 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble,
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'une place pour 5 personnes.

En cas d'aménagement ou de changement de destination des constructions existantes , il sera prévu une place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs, aux commerces, aux hôtels et aux restaurants.

Article Ua.13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 2 pour les constructions à usage d'habitation, à 1,5 pour les autres destinations.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les antennes de radio téléphonie.

Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux d'extension et d'aménagement 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 installations classées soumises à déclaration.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Article Ub.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). 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.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales

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

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

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

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Électricité - Téléphone

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

Article Ub.5 - Surfaces des terrains

Lorsque les constructions sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel, les dispositions suivantes doivent être respectées:

- pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m². Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à « n » x 600 m², « n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifiés sur le terrain.

Article Ub.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions seront implantées soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 2 m minimum.
- 2) Les règles susvisées ne sont pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins une limite séparative.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article Ub.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 d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ub.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ub.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : nombre de niveaux R + 1 + Combles.

En cas de terrain en pente (définition en annexe) la cote du rez de chaussée ne devra pas excéder 1,00 m par rapport au terrain naturel. Sur terrain plat, cette cote n'excédera pas 0,40 m par rapport au terrain naturel.

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

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 m.

Article Ub.11 - Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.
- sur le bâti ancien, les ouvertures seront obligatoirement en bois peint, à l'exclusion des couleurs vives. Le bois vernis est interdit.
- les ouvertures de type « chien assis » sont interdites en toiture. Les lucarnes seront conservées ou restituées dans leur état d'origine et devront être localisées en fonction de l'ordonnancement des percements des niveaux situés en dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas excéder celles des huisseries situées aux niveaux inférieurs.
- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade.
- Sur le bâti ancien, les percements cintrés sont autorisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Les toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation les toitures seront à 2 ou à 4 pans. La pente se situera entre 35° et 45°.

Les vérandas et les annexes (abri de jardin, garage, abri bois,...) accolées ou non pourront comporter 1 seul pan. Leur pente de toiture sera au minimum de 10° sans excéder 45° ou le degré de pente de la construction existante.

Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être réalisées avec une toiture terrasse.

Pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² la pente de toit et le nombre de pans pourront être différents de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de petites tuiles plates 60 au m² ou 22 au m² de teinte rouge brun nuancée.

Les toitures en ardoise sont autorisées.

Les toitures recouvertes en zinc ou en cuivre (excepté le cuivre pré patiné vert) sont autorisées.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits : - le polycarbonate alvéolaire,

- le shingle pour les constructions à usage d'habitation,
- les tuiles rouge brun uniforme,
- le bac acier.

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées soit d'un mur plein de 2 m maximum, soit d'un muret (0,60 m maximum de hauteur) surmonté de grille ou de lisses (1/3 plein, 2/3 à claire voie) sans excéder 2 m de hauteur totale, soit entièrement végétale doublée ou non d'un grillage. Les essences locales sont à privilégier, les thuyas sont à éviter.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

Les portails seront de forme horizontale.

S'il existe déjà une construction sur le terrain, l'enduit du mur sera en harmonie avec celui de la construction existante.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits:

- l'aspect blanc du PVC et les couleurs vives
- les clôtures à poteaux béton et palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Ub.12 - Stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation : au minimum une place de stationnement par 60 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble,
- pour les commerces : une place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente,
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'une place pour 5 personnes.

En cas d'aménagement ou de changement de destination des constructions existantes, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Ub.13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales .

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

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

Article Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les antennes de radio téléphonie,
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).

Article Uh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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). 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.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales

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

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

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

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Électricité - Téléphone

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

Article Uh.5 - Surfaces des terrains

En zone Uh, lorsque les constructions sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel, les dispositions suivantes doivent être respectées:

- pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m². Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à « n » x 600 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 et emprises publiques

1) Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement et seront comprises dans une bande inférieure ou égale à 40 m de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies et bordés par une des voies désignées ci-après, le recul sur ces voies sera de 5 m minimum: Sente Rurale n° 102, Sente des Jaglais, Chemin Rural n° 30, Rue du Cimetière, Rue de la Sablonnière et Chemin de Derrière les Murs.

2) Les règles susvisées ne seront pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

3) Toutefois les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.

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

1) Les constructions comportant des baies doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.

2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

3) Toutefois, les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

4) Les constructions devront être implantées à l'intérieur des bandes d'implantation lorsqu'elles figurent au plan de zonage.

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 au moins égale à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Uh.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30%.

Article Uh.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions sera égale soit à R + 1 sans comble ou R + C.

En cas de terrain en pente (définition en annexe) la cote du rez de chaussée ne devra pas excéder 1,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Sur terrain plat, cette cote n'excédera pas 0,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 m.

Article Uh.11 - Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons:

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

La hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.

Les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium.

Le bois sera peint.

Les toitures:

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes accolées ou non (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

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

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures:

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut.

Elles seront à claire voie et constituées soit d'une haie vive, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté de lisses ou de grillage plastifié vert.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Uh.12 - Stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 60 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble,
- pour les commerces : une place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente,

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'une place pour 5 personnes.

En cas d'aménagement ou de changement de destination des constructions existantes, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Uh.13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales. Ces espaces représenteront 30% minimum de la superficie totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

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

Article Ui.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au paragraphe Ui 2 ci-dessous.

Article Ui.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les terrains étant situés dans une zone à risques liés aux inondations (zone A), les projets d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ci-après devront faire l'objet d'études géologique et hydraulique.
- Les constructions d'équipement d'intérêt public sont autorisées à l'exclusion des constructions à usage de logement, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs.
- Les constructions de bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie.
- Les constructions nécessaires pour la mise en conformité d'installations classées existantes.
- Les travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.
- La reconstruction après sinistre est autorisée à condition que le projet n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.
- Les constructions pourront comporter des vides-sanitaires à condition qu'ils n'excèdent pas 0,40 m de hauteur. Les sous-sols sont interdits.
- Pour les bâtiments collectifs d'habitation, les rez de chaussée ne devront pas être à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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



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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Article Ui.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales

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

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

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



En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Électricité - Téléphone

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

Article Ui.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

Article Ui.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.
- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Toutefois, les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.

Article Ui.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 projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Ui.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ui.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+C.



Article Ui.11 - Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons:

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit.

- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits).

- les linteaux en pierre sont autorisés.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

La hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.

Les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium.

Sur le bâti ancien, les percements cintrés sont autorisés.

Pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé); pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures:

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes accolées ou non (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,



- plaques ondulé ou non
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau.
- les tuiles mécaniques grand moule
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures:

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut.

Elles seront à claire voie et constituées soit d'une haie vive, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté de lisses ou de grillage plastifié vert.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Ui.12 - Stationnement

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

Les aires de stationnement ne devront pas porter atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues et seront réalisées au niveau du terrain naturel sans création de surfaces imperméabilisées (ever-green, gravillons,...).

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

- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble,
- pour les commerces : une place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente,
- en cas d'aménagement, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Ui.13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales.

Les surfaces affectées au stationnement seront paysagées.



En cas de création de haies, celles-ci devront être implantées parallèlement à l'axe de la rivière.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uj

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

Article Uj 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Article Uj 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées liées à l'activité de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin,...) sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uj 3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

Les voies 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 Uj 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). 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 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.

Article Uj 5 - Superficie des terrains

Sans objet.

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

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.

Ces dispositions ne seront pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article Uj 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.

Article Uj 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article Uj 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans l'article Uj 2 ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Article Uj 11 - Aspect extérieur

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 murs de façade et pignons:

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- pour les constructions à usage d'activités le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les toitures:

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes accolées ou non (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

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

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures:

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut.

Elles pourront être constituées soit d'un mur plein, soit à claire voie, soit constituées d'une haie vive, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté de lisses ou de grillage plastifié vert.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Article Uj 12 - Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON.

Pour les bâtiments à usage d'activités, il sera prévu une place par 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.

Des aires de stationnement seront également prévues pour les camions et véhicules utilitaires.

Article Uj 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL**

Article Uj 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

Article Up. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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 espace boisé classé figurant comme tel aux plans est interdit, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Up 2.

Article Up. 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface hors oeuvre nette (SHON) autorisée n'excède pas 30% de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision sans pouvoir excéder 80 m².
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec la construction existante et seront limités à une surface hors oeuvre brute totale de 20 m² par annexe, le nombre d'annexes étant limité à 3 par îlot de propriété.
- Les piscines, 1 par îlot de propriété.
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient intégrées à la construction principale qui sera à usage d'habitation.
- Les travaux d'extension et d'aménagement 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 Up. 3: Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Article Up. 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). 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.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales

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

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

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

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Electricité - Téléphone

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

Article Up.5 : Superficie des terrains

Sans objet.

Article Up.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

- 1) Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 m.
- 2) Les règles susvisées ne seront pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article Up.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.
- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB, ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Toutefois, les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Article Up.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 d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Up.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30%.

Article Up.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions sera égale soit à R + 1 sans comble ou R + C.

En cas de terrain en pente (définition en annexe) la cote du rez de chaussée ne devra pas excéder 1,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Sur terrain plat, cette cote n'excédera pas 0,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 m.

Article Up.11 : Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit

- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)

- les linteaux en pierre sont autorisés

- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium

- pour les constructions neuves le bois sera peint (teinte pastel ou foncé); pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits : - tôle ou plastique ondulé ou nervuré,

- plaques d'amiante ondulé ou non,

- plastique et bardeaux d'asphalte,

- paille chaume ou paille roseau,

- les tuiles mécaniques grand moule,

- le shingle pour les constructions à usage d'habitation,

- les tuiles de teinte rouge brun uniforme,

- le bac acier.

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées d'un muret (0,60 m maximum de hauteur) surmonté de grille ou de grillage sans excéder 2 m de hauteur totale et doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches,

- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article Up.12 : Stationnement

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- en cas d'aménagement, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

Article Up.13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales. Ces espaces représenteront 30% minimum de la superficie totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up.14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

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

Article Us.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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 espace boisé classé figurant comme tel aux plans est interdit, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Us 2.

Article Us.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface hors oeuvre nette (SHON) autorisée n'excède pas 30% de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision sans pouvoir excéder 80 m².
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec la construction existante et seront limités à une surface hors oeuvre brute totale de 20 m².
- Les travaux d'extension et d'aménagement 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.
- Les constructions et installations à usage des établissements scolaires.
- Les constructions à usage d'habitation, 1 par îlot de propriété, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des établissements scolaires.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Us.3 : Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Article Us.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. Pour des contraintes techniques, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). 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.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les puisards.

Eaux pluviales

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

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



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

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées ; en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

3 - Electricité - Téléphone

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

Article Us.5 : Superficie des terrains

Sans objet.

Article Us.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

- 1) Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 2 m.
- 2) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- 3) Les constructions à usage d'habitation visées à l'article Us 2 devront s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation figurant au document graphique.

Article Us.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum.
- 2) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure 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 du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.
- 3) Toutefois, les façades, pignons et toitures des constructions implantées en limite séparative ne comporteront aucun percement.
- 4) Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- 5) Les constructions à usage d'habitation visées à l'article Us 2 devront s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation figurant au document graphique.

Article Us.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 d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Article Us.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25%.

Article Us.10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10m.

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

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 m.

Article Us.11 : Aspect extérieur

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.

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

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés.
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- pour les constructions neuves le bois sera peint (teinte pastel ou foncé); pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.



- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés.

Les toitures :

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée. Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits : - tôle ou plastique ondulé ou nervuré,

- plaques d'amiante ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation,
- les tuiles de teinte rouge brun uniforme,
- le bac acier.

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées d'un muret (0,60 m maximum de hauteur) surmonté de grille ou de grillage sans excéder 2 m de hauteur totale et doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.



Article Us.12 : Stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 60 m² de SHON,
- pour les établissements scolaires : 1 place de stationnement par classe. Il sera également prévu une aire de stationnement pour les deux roues.

En cas d'aménagement des constructions existantes, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m² de SHON affectée à l'habitation.

Article Us.13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Obligation de planter

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres choisis parmi les espèces d'essences régionales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES À URBANISER

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 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

« Les occupations et utilisations du sol 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. »

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 123-16 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

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

5 – au sein des espaces boisés :

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier : « Bois et forêts des particuliers »

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

- Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt. Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

- En espace boisé classé, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit (article L 130-1 du code de l'urbanisme). Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé;
- En revanche, les coupes ou abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable selon les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)

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.

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

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

IV - Annexe architecturale

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

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

VI - Réseaux

Eau potable

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

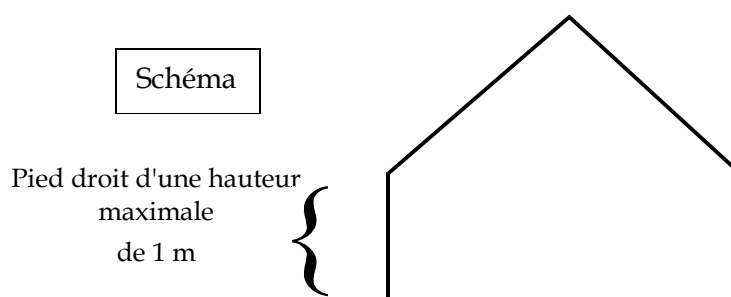
Assainissement

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

VII - Définitions

- **Coefficient d'Occupation du Sol** : (COS) Voir l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.
- **Surface hors oeuvre brute; surface hors oeuvre nette**: (SHOB; SHON) voir l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
- **Emprise au sol** : surface hors oeuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol.
- **Les saillies** sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.).
- **Une pièce principale** est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau, véranda...).
- **pièce habitable** : pièce principale, cuisine.
- **La hauteur des constructions** est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.
La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est calculée au point le plus bas du terrain naturel avant travaux situé au droit de la construction.
Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.
- **Le comble** est le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.



- **Les annexes** : abri bois, bûcher, abri de jardin, garage... Elles peuvent être accolées ou intégrées à la construction ou isolées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

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

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature,
- Les exhaussements et affouillements du sol excepté ceux liés à la réalisation des constructions admises dans la zone,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises toutes les utilisations et occupations du sol sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1 et des conditions fixées ci-après :

- L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
- Les charges d'équipement des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus sont prises en charge par le pétitionnaire.

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 - Surfaces des terrains

sans objet

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

sans objet.

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

sans objet.

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

sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH

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

Article AUh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les commerces.

Article AUh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises toutes les utilisations et occupations du sol sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1 et des conditions fixées ci-après :

- L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
- Les charges d'équipement des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus sont prises en charge par le pétitionnaire
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la construction principale qui sera à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUh.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

La desserte routière interne de l'opération pourra être réalisée selon le schéma de principe figurant sur le plan de zonage.

2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUh.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

***Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

***Eaux pluviales**

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

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

3 - Électricité - Téléphone

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

Article AUh.5 - Surfaces des terrains

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

Dans le cas de lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissements, permis groupés,...chaque lot privatif aura une superficie au moins égale à 800 m².

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être au moins égale à « n » x 800 m²; « n » étant le nombre de bâtiments à usage d'habitation édifié sur le terrain.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions destinées à accueillir des personnes âgées ou handicapées.

Article AUh.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à 2 mètres minimum de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, cette distance est ramenée à 2,50 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

Toutefois, dans le cas de construction implantée en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

Article AUh.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 d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB.

Article AUh.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 %.

Article AUh.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB) ne doit pas excéder 4 mètres.

Article AUh.11 - Aspect extérieur

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 extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

Les sous-sols sont interdits. Les vides sanitaires ne devront pas excéder 0,40 m de hauteur.

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

Les murs de façade et pignons :

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur.
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium
- le bois sera peint (teinte pastel ou foncé).

Les toitures :

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

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

Sont interdits : - tôle ou plastique ondulé ou nervuré,

- plaques d'amiante ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,

- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation,
- les tuiles de teinte rouge,
- le bac acier.

Les clôtures :

a) les clôtures sur voie seront constituées d'un muret (0,60 m maximum de hauteur) surmonté de grille ou de grillage sans excéder 2 m de hauteur totale et doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sur voie, les plaques béton sont interdites.

b) Les clôtures mitoyennes ne pourront excéder 2 m de haut. Elles pourront être constituées de plaques béton peintes.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles :

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article AUh.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques sur l'unité foncière. Les aires de stationnement non closes seront réalisées au niveau du terrain naturel sans création de surface imperméabilisée.

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

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 60 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de bureaux : 3 places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions accueillant des personnes âgées ou handicapées: 1 place de stationnement pour 4 chambres ou 4 logements.

Dans tous les cas pré-cités, il sera prévu, dans l'espace commun, une place de stationnement par logement ou par chambre pour les visiteurs. Ces aires de stationnement seront paysagées.

Article AUh.13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'espaces verts et d'arbres de haute tige choisis parmi les espèces d'essences régionales. Ces espaces représenteront 25% minimum de l'unité foncière, hors voirie, bassin de rétention et espaces communs (parkings visiteurs, espaces verts).

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, elles seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Une haie bocagère devra être réalisée en limite de zone naturelle.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUh.14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

« Les occupations et utilisations du sol 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. »

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 123-16 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

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

5 – au sein des espaces boisés :

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier : « Bois et forêts des particuliers »

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

- **Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt**
Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.
Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.
- Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

II - Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)

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.

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

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

IV - Annexe architecturale

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

V - Voies bruyantes

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981 sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Les constructions implantées dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, repérées graphiquement en annexe, pourront se voir imposer des prescriptions d'isolement acoustique.

VI - 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 urbaines.

VII - Secteurs archéologiques

Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU ainsi qu'au plan de zonage, 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.

VIII - Zone inondable

Une partie des zones A et N est exposée aux crues de la Flexanville.

Dans les périmètres de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol peuvent être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales. Pour les terrains situés en zone inondable A, les projets devront faire l'objet d'études géologique et hydraulique.

IX - Réseaux

Eau potable

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

Assainissement

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

X - Définitions :

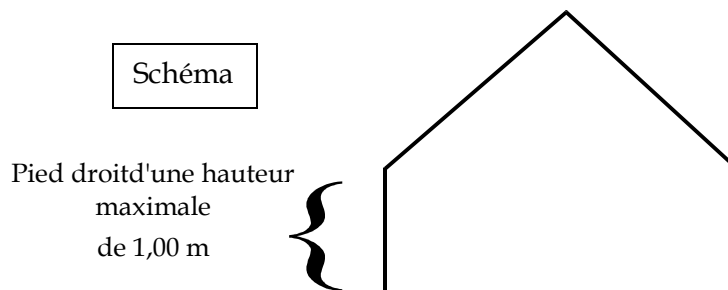
- **Coefficient d'Occupation du Sol** : (COS) Voir l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.
- **Surface hors oeuvre brute, surface hors oeuvre nette**: (SHOB; SHON) voir l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
- **Emprise au sol** : surface hors oeuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol.
- **Les saillies** sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.).
- **Une pièce principale** est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau, véranda...).
- **pièce habitable** : pièce principale, cuisine.
- **La hauteur des constructions** est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est calculée au point le plus bas du terrain naturel avant travaux situé au droit de la construction.

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

- **Le comble** est le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1,00 mètre.



Les annexes : abri bois, bûcher, abri de jardin, garage... Elles peuvent être accolées ou intégrées à la construction ou isolées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les hangars et locaux d'activités agricoles,
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone,
- La construction de bâtiments annexes isolés tels que garage, abri de jardin,...à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec la construction à usage d'habitation existante,
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- 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,
- Les travaux d'extension et d'aménagement 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. En cas de cessation d'activité, ces bâtiments pourront faire l'objet de changement de destination à usage d'habitation, d'activité hôtelière, de restaurant, de salles de réunion, de séminaires,
- Dans le secteur Ah, en plus des occupations susvisées, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à loger l'exploitant agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

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

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

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

2 - Voirie

Les voies 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). 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 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 - Électricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle.

Article A.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

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

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) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB, 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.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

b) Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB, 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 d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB, 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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans l'article A2 ne doit pas excéder 8 mètres.

- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres.

Article A.11 - Aspect extérieur

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 extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

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

Les murs de façade et pignons:

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit.
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.
- pour les constructions à usage agricole le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés.
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium.
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.

Les toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle et le bac acier pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures:

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut. Elles seront à claire voie et construites de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

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. Les couleurs vives sont interdites (rouge, jaune, blanc,...).

Les paraboles:

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - Stationnement

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

Article A.13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Pour les terrains situés en zone à risques liés aux inondations (zone A) , sont admis les travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol. La reconstruction après sinistre est autorisée à condition que le projet n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.
- Dans les secteurs délimités par les cônes de vue repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, les occupations du sol susvisées ne sont pas admises.
- Dans les secteurs Ne et Nh:
 - Les travaux d'extension et d'aménagement 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.
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat sous réserve que les activités ne soient pas soumises à autorisation au titre des installations classées.
 - Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont admis l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - 1 - la surface hors œuvre nette (SHON) initiale doit être supérieure ou égale à 60 m² à la date d'approbation de la présente révision
 - 2 - la SHON autorisée représentera 30% maximum de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision sans pouvoir excéder 60 m².
 - La construction de piscines.
 - La construction de bâtiments annexes isolés tels que garages, abris de jardin, 1 par îlot de propriété, à condition d'être situé en continuité ou à proximité des constructions existantes (sans excéder 50 m). Ces bâtiments devront être réalisés en harmonie avec la construction existante et seront limités à une surface hors œuvre brute totale de 19 m².

- Les constructions liées aux activités équestres pour les activités existantes à la date d'approbation de la présente révision .
- Dans le secteur Ne 1: les constructions liées aux activités équestres et la construction d'une maison d'habitation à condition qu'elle soit destinée au gardiennage ou à la surveillance des chevaux et qu'elle n'excède pas 100 m² de SHON.
- Dans le secteur Nf : les constructions et installations liées aux équipements collectifs y compris la station d'épuration et la station de pompage des eaux.
- Dans le secteur Ni : les travaux d'aménagement 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. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination à usage de restaurant, d'activités hôtelières ou de bureaux dans les volumes existants.
- Dans le secteur Nr :
- Les travaux d'extension et d'aménagement 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 constructions liées à l'activité de la maison de retraite sous réserve qu'elles soient édifiées à l'intérieur des bandes d'implantation figurant au document graphique.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à loger le personnel de la maison de retraite et sous réserve qu'elles soient édifiées à l'intérieur des bandes d'implantation figurant au document graphique.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

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

2 - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de 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.

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 - Électricité - Téléphone

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N.5 - Surfaces des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 6 mètres.

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

Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Dans le secteur Nr, les constructions autorisées à l'article 2 devront s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation reportées au plan de zonage.

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

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

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

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons et toitures.

Les travaux d'aménagement ou d'extension des ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme devront respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Dans le secteur Nr, les constructions autorisées à l'article N 2 devront s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation reportées au plan de zonage.

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 égale à 6 mètres.

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

Dans le secteur Nr, les constructions autorisées à l'article N 2 devront s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation reportées au plan de zonage.

Article N.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10%.

Article N.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments d'équipements collectifs.

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

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

Article N.11 - Aspect extérieur

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 extensions des constructions existantes devront former un ensemble homogène avec l'existant, notamment en ce qui concerne la nature et la teinte des matériaux employés.

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

Les murs de façade et pignons:

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation neuves ou anciennes de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit.
- la pierre naturelle est autorisée à condition qu'elle soit beurrée à fleur (les joints creux sont interdits)
- les linteaux en pierre sont autorisés
- les éléments décoratifs en briques sont autorisés en cas de réhabilitation ou de réfection des constructions existantes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

Les percements:

- la hauteur des ouvertures ne devra pas excéder une fois et demie leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.
- sur le bâti ancien les percements cintrés sont autorisés.
- les menuiseries seront soit en bois, soit en PVC, soit en aluminium.
- pour les constructions neuves, le bois sera peint (teinte pastel ou foncé) ; pour le bâti ancien le bois sera peint ou vernis.



Les toitures:

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment existant un nombre de pans supérieur pourra être autorisé.

Les constructions annexes (accolées ou non) autres que les habitations (abri de jardin, garage) et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures des vérandas seront réalisées soit en tuiles, soit en verre.

Les toitures seront constituées de tuiles plates minimum 22 au m² de teinte nuancée.

Pour les constructions existantes recouvertes de tuiles 60 à 80 au m², le même matériau devra être utilisé en cas de réfection de la toiture.

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

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle et le bac acier pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures:

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut. Elles seront à claire voie et construites de matériaux les plus naturels et les plus discrets possible.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

Les paraboles:

Pour une meilleure intégration dans le milieu environnemental, les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique.

Article N.12 - Stationnement

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



Article N.13 - Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Obligation de planter

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

Les arbres et plantations repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ANNEXES

ANNEXE N°1 RELATIVE AU CAS DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES ARTICLES 6 OU 7

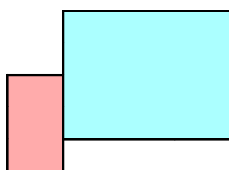
Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

Les extensions doivent alors respecter la même règle.

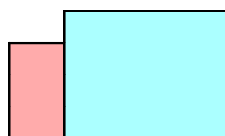
Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, on autorise leurs extensions. Cependant, l'extension ne doit pas aggraver la non conformité avec la règle édictée. Selon le cas a) ou b), cela se traduira des 2 façons suivantes :

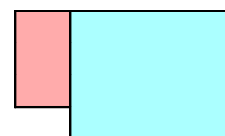
a) *la règle édictée est l'implantation des constructions à l'alignement ou en limite séparative* : la distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) doit alors être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement (ou la limite séparative).



V O I E ou limite séparative



V O I E ou limite séparative



V O I E ou limite séparative

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


⇒ L'extension est autorisée.

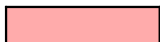
La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est **égale** à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

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

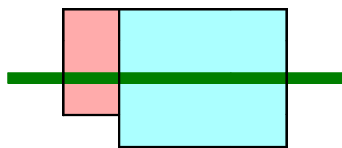
⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante

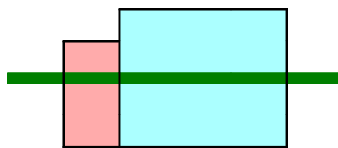
 extension projetée

 règle édictée par l'article 6 ou 7

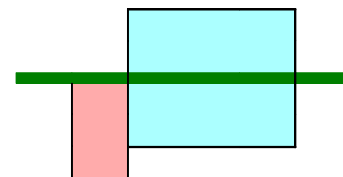
b) *la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement ou la limite séparative* : la distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) doit alors être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement (ou la limite séparative).



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative



VOIE ou limite séparative

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

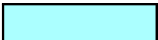
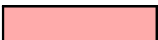

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement (ou la limite séparative) est égale à la distance entre la construction et l'alignement (ou la limite séparative).

⇒ L'extension est autorisée.

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

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende :  construction existante
 extension projetée
 règle édictée par l'article 6 ou 7

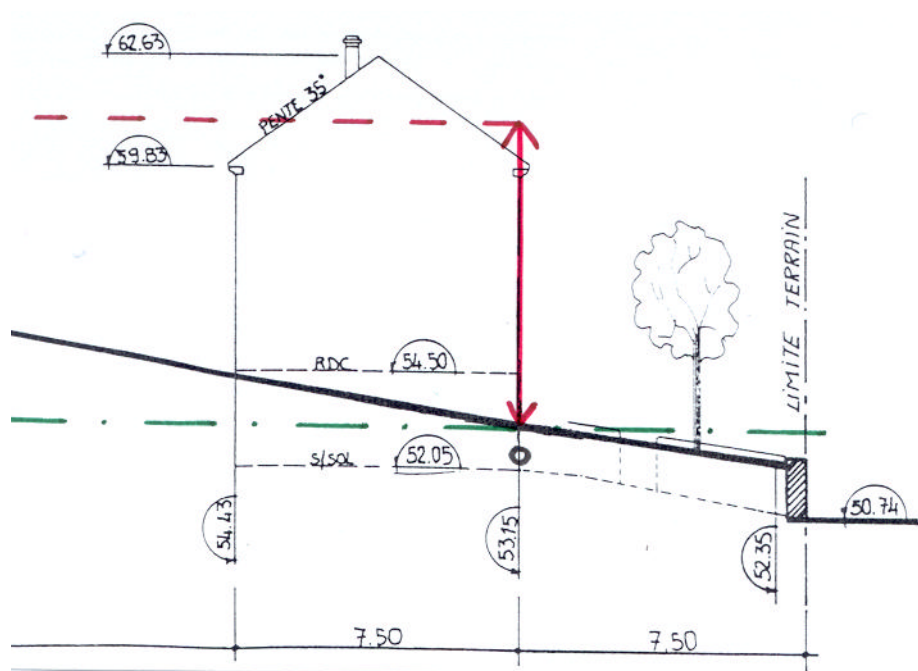
ANNEXE N°2 RELATIVE AU CAS DES TERRAINS EN PENTE DANS L'ARTICLE 10

PRINCIPE GÉNÉRAL

- ↪ repérer la ligne de pente (— · — · — ·)
- ↪ tracer la hauteur limite (— — —)
- ↪ vérifier que la construction ne franchit pas cette hauteur maximale

CAS PRATIQUE :

Cas où la hauteur maximale est fixée à 8 m au faîtage



Echelle : 1/200

Le faîtage coupe la ligne — — — : la construction ne respecte pas l'article 10.

ANNEXE N°3 RELATIVE À L'ASPECT ARCHITECTURAL ET PASAGER

*Le département au document intitulé « La vie de nos communes
architecturales »*

ANNEXE N° : LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

L'ensemble des sites archéologiques a été reporté sur les plans de zonage afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986. Une carte de localisation est également incluse dans le rapport de présentation.

ANNEXE N° : CARACTÉRISTIQUES CONCERNANT LA VOIRIE

Voies communales

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
C1	ex CV1 des Plains	par la D11 à la sortie Est du bourg, traverse le hameau des Plains et se termine au C2	6	8		OUI		L = 2 306 m
C2	ex CV2 de St-Martin des Champs	de la D11 (côté Versailles), traverse le C1 et se termine à la limite de St-Martin des Champs à la Rubaye des Bouleaux	6	5		OUI		L = 501 m, mitoyen avec St-Martin des Champs sur 198 m
C3	ex CV3 de St-Corentin	de la D11 (côté Versailles), traverse le hameau « le Haut Poltain », se termine à la limite de Rosay	6	10		OUI		L = 1 550 m, mitoyen sur 128 m avec Rosay
C4	ex CV4 de Prunay dit aussi « de l'abîme »	de la D42, traverse le ruisseau « la Flexarville », se termine à la limite de Prunay le Temple	6	10		OUI		L = 725 m
C5	ex CV5 de Chardonneret	du C2 de Prunay, se termine au C1 de Mulcent	6	10		OUI		L = 432 m, mitoyen sur toute la L avec Prunay le Temple et Mulcent
C6	ex CV6 Chemin Féret	de la D983, face à la D11 (côté Mantes), au C3 au hameau de St-Corentin	6	8		OUI		L = 595 m
C7	ex CV7 du haut de Courgent	de Courgent (Moulin de la Planche) à la D11, face aux Bilheux	6	8		OUI		L = 243 m, mitoyen sur 74 m avec Courgent, chemin de grandes randonnées GR (CR3)
C8	ex CV8 du Haut de Courgent	de Courgent à la D983 côté Houdan	6	10		OUI		L = 545 m, mitoyen avec Courgent sur 90 m
C9	ex CV10 de Charbonnières	de la D983 (face au C2), chemin de la Pichotte à la ferme de Charbonnières	6	8		OUI		L = 953 m
C10	ex CV10 de Poltain, rue de Poltain	de la D983 au C3						
		de la rue du Four à Chaux de la rue Four à Chaux au C3		6 8	* OUI	OUI		AC avec un minimum de 6 m élargissement côté sud 175 m

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
C11	ex CV11 rue Contamine	origine sur ex D983 à la jonction de la D11, traverse le ruisseau « la Flexanville » et se termine à l'ex D983	8 et +	8 et +		OUI		L = 164 m
C12	ex CR2 de Dancourt	de la D11 à l'Est du village à la Ferme de Dancourt (à déclasser de la ferme au C1)	4 à 5	8		OUI		reste à classer sur 500 m, à déclasser sur 576 m
C13	ex CR4 de la Haise	du C12 au C2 au hameau de Dancourt	4	8		OUI		L = 226 m
C14	ancien chemin de Paris	de la D11 au C40 (rue des Perches) dans l'agglomération	5	8	OUI	OUI		*AC
C15	ex CR8 chemin des Groux	du C4 au C16 au hameau des Groux	5	8	*	OUI		L = 275 m
C16	ex CR9	origine de la D42, traverse le ruisseau « la Flexanville », traverse le hameau des Groux	4 à 5	8	*	OUI		L = 633 m – AC côté lotissement
C17	ex CR13 du chemin de la rue Neuve	du C7 à la limite de Courgent	4 et +	6		OUI		L = 150 m, mitoyen avec Courgent sur 147 m. AC avec un mini de 6 m. Elargissement côté Nord au droit de la parcelle ZA95
C18	ex CR 13 de derrière les Murs	du C23 de la Pichotte au C32 de la Maison Blanche	5	5	OUI			chemin de grande randonnée GR3, L = 820 m
C19	ex CR14 des Petits Bilheux	du côté de Courgent jusqu'à 25 m au -delà du C31 de la traverse des Bilheux	5	8	NON			L = 320 m
C20	ex CR des Bilheux	du côté de Courgent, 20 m au Nord du C31 de la traverse des Bilheux	4 à 5	8		en partie		L = 351 m à classer sur 110 m jusqu'à la limite de la zone NB
C21	ex CR19 des Gravières	du C2 au CR3 à déclasser du CR 93 au CR2	4 à 5	8		en partie		reste à classer sur 348 m, à déclasser sur 220 m
C22 C22a C22b	ex CR22 du cimetière de la Coussaye	la D983 au Cl de St-Corentin, de la D983 à l'entrée du cimetière de l'accès du cimetière au C3	6	8 6		OUI OUI		L = 152 150
C23	ex CR31 de la Pichotte	de la D11 au C1, puis du C1 jusqu'à l'angle de la parcelle ZD2, du CR46 à la D42	variable	8		en partie		classée au droit des parcelles AC26, 27, 29. A déclasser de la parcelle AH201 à la D983 au Sud de Septeuil

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
C24	ex CR36 de la Cote Guillon	de la D11 au C1 , puis du C1 jusqu'à l'angle de la parcelle ZD2, du CR46 à la D42	variable	8		en partie		Classé sur 115 m, à classer du C 10 à l'angle de la parcelle ZD2 (230 m) et du CR46 à la D42 (100m)
C25	ex CR37 de la Garenne	du C40 au C3	variable	8		OUI		
C25a		du C40 rue des 4 Perches à la rue du Four à Chaux C26	variable	8		OUI		
C25b		de la rue du Four à Chaux au C3 de St-Corentin			OUI	OUI		AC
C26	ex CR38 du Four à Chaux	de la rue Poltain C27 au C25 de la Garenne	variable	6	NON	OUI		
C27	ex CR42 du Poltain	de la RD983 à la rue du Four à Chaux à C26						
C27a		de la RD983 à la rue de la petite cote Poltain C28	4	4	OUI	NON		voie piétonne
C27b		du C28 au C26 rue du Four à Chaux	4	8		OUI		
C28	ex CR44 de la petite cote de Poltain	de la rue du Poltain C27 au chemin de la Boissière C29	2 à 3	8		OUI		
C29	ex CR45 de la Boissière	de la D11 à la rue du Four à Chaux C26						
C29a		de la D11 à 75 m de l'origine	5	5				
C29b		du ruisseau au C28	3	3	OUI	OUI		voie piétonne
C29c		du C28 au C26 sur 160 m	variable de 5 à 8 m	8		OUI		
C30	ex CR54 des ponts	du C11 au CR54 des ponts	4	4	OUI	OUI		AC reste classé sur 110 m
C31	ex CR56 de traverse des Bilheux	du C19 des Petits Bilheux au C20 des Bilheux	4	8	OUI	OUI		
C32	ex CR71 de la Maison Blanche	C7 du Moulin de la Planche au C18 de derrière les murs	5	5	OUI	OUI		mitoyen sur 155 m avec Courgent
C33	ex98 de la Source à la cote Guillon	embranchement sur la D11 à l'origine du C24	4	6	OUI	OUI		déjà classé sur 84 m à classer sur 46 m, AC avec un minimum de 6 m

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
C34	ex CR104 du Poltain au cimetière	du C10 au C22 Sur 85 m à partir du C10 le reste sur 96 m jusqu'au C22	3 1	3 3	OUI			voie piétonne
C35	rue des Ecoles	de la D11 au C36 rue du Moulin	5	8	OUI	OUI		
C36	rue du Moulin	du C11 rue Contamine à l'entrée du Moulin	7	7		OUI		
C37		du C35 rue des Ecoles au C36 rue du Moulin et en embranchement vers la D11						
C37a	rue des Lavandières	sur 47 m à partir de la rue des Ecoles	4 à 5	4 à 5	OUI	OUI		AC voie piétonnière
C37b		Sur 73 m de la rue du Moulin à la D11	2 à 4	*	OUI	OUI		
C38	rue St-Nicolas	de la place de l'Eglise au C28	3	3	OUI	OUI		voie piétonnière
C39	rue du Parc	entre D983 et C36 rue du Moulin	4 à 7	8	OUI	OUI		
C40	rue des 4 Perches	de la D11 au C29 de la Boissière	variable	AC	OUI	OUI		déjà classé sur 75 m de la D11 au C25, à classer sur 53 m du C25 au C29
C41	CR26 rue de la Marnière	du C3 de St-Corentin au C27	8	8		OUI		à classer sur 110 m environ
C42	CR26 rue de la Marnière	du C3 de St-Corentin au C26 du Four à Chaux	8	8		OUI		à classer sur 135 m environ
C43	CR10 des Jaglais rue de la Sablonnière	du C3 de St-Corentin au CR31	variable	8		OUI		à classer sur 150 m environ
C44	CR50	du C3 de St-Corentin au CR22	4 à 5	8				à classer sur 95 m environ
C49	CR10 des Jaglais rue de la Sablonnière		4 à 5	5				

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
C60	ex CV6 Chemin Feret	de la D983, face à la D11 (côté Mantes), au C3 au hameau de St-Corentin	6	8		OUI		L = 595 m
C61								
C62								
C63	C35 la Cote Blanche	de la RD42 à	4	8		OUI		
C74	C74	de la cote Guépin au CR112 du Tertre						
C77	C77	N78 route de Courgent à C113 Table d'orientation	5	8		NON		
C111	C111 Tertre	de la D983 à CR74 Tertre aux Vaches	5	8		NON		
C113	C113	Route de Courgent à Table d'orientation	5	8				
C115		Chemin du fossé à Gall, traversant Dancourt, vers Route de St-Martin des Champs	5	8		NON		
C116	Allée des Marceaux	Départ Route de St-Corentin	10	8		OUI		L = 120 m
C117	Allée du Clos Gignot	Départ Route de St-Corentin	10	8		OUI		L = 100 Privée
C118	Chemin des Bois Clairs	de la D42 à la route des Plains						
C119		du Chemin de la Coussay à la route de St-Corentin						Privée

□ *outes départementales*

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
D983	de la limite du département du Val d'Oise à la déviation de la N12 (Maulette) de direction de l'Eure et Loir	de la limite de Rosay à la limite de Mulcent						
		de Rosay à la déviation de la D983	16	17		OUI		mitoyen avec Rosay sur 130 m
		de l'origine de la déviation à la fin de celle-ci	variable	*	OUI	OUI		* AC
		de la fin de la déviation à la limite de Mulcent	16	17				
D11	de la N13 au département de l'Eure	de la limite de St-Martin des Champs au C1 des Plains	13 env.	17	NON	OUI		mitoyen avec Arnouville lès Mantes sur 350 m
		du C1 des Plains à la D983 dans le bourg	variable	*	NON	OUI		
		de la D983 à la sortie Nord du bourg à la limite de Courgent	13 env.	17	NON	OUI		
D42	de la D11 à Septeuil la D11 à Neauphle le Vieux	de la D11 dans le bourg à la limite de Prunay le Temple						
		à						
		de la D11 à la parcelle AH 132	variable	*	OUI	OUI		*AC sauf sur les parcelles AH139 et 140 pour aménager le carrefour avec la D11
		à la limite de Prunay le Temple	11 m env.	13	NON	OUI		

Voies à reclasser en chemins ruraux

N° de classement	Nom des rues, sentes	Définition	Largeur d'emprise actuelle en m	Largeur de plateforme prévue en m	Voie à l'alignement	Voie revêtue	Plan d'alignement	Observations
	ex CR2 au hameau de Dancourt	à déclasser, de la ferme de Dancourt au C1 (ex CV1 des Plains)						à déclasser sur 576 m
	ex CR19 des Gravers	à déclasser entre le C12 et CR 93						à déclasser sur 210 m
	ex CR31 de la Pichotte	à déclasser , de la parcelle AH210 à la ex N183 au sud de Septeuil						à déclasser sur 310 m
	ex CR54 des Ponts	à déclasser de ex N183 au C30 des Ponts						à déclasser sur 220 m

ANNEXE N°6 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Élargissement de voie	Commune	581 m ²
2	Parking	Commune	1333 m ²
3	Extension cimetière	Commune	9362 m ²
4	Création voirie	Commune	2500 m ²
5	Construction de logements aidés (article L 123-2-b du code de l'urbanisme)	CCPH	5808 m ²
6	Chemin piétons, espace vert	Commune	1201 m ²
7	Création d'un lagunage	Commune	18507 m ²
8	Élargissement de voie	Commune	176 m ²
9	Parking	Commune	1127 m ²
10	Création d'un chemin piétonnier et amélioration de l'accès à la rivière	Commune	10595 m ²