

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
COMMUNE de
CERNAY-LA-VILLE

Attention : ce document est imprimé en recto-verso

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de CERNAY LA VILLE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme.

- R 111-2: salubrité et sécurité publique,
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement,
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les articles L 121-10 et L 141-1 du Code de l'Urbanisme, l'un qui détermine le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement, et l'autre qui institue les règles particulières du Schéma Directeur d'Ile-de-France, notamment la règle d'interdiction des constructions à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha excepté dans les "sites urbains constitués".

Les périmètres visés à l'article R 123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques :

- * les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- * En outre, sont reportés à titre d'information les périmètres de préemption institués en application des articles L.211-1, L.142-1, L.142-3 et L.212-1, bien qu'ils n'aient pas de portée sur les occupations et utilisations du sol.
- * En application des articles L.123-1 7°, R.123-18 II 6° et R.123-21 2°h des secteurs sont délimités, à l'intérieur desquels des prescriptions particulières sont édictées afin de protéger le patrimoine archéologique.
- * La possibilité de refuser ou d'accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, conformément à l'article d'ordre public R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- * L'article L.111-8 prévoit les conditions d'application du sursis à statuer dans les périmètres définis ci-dessus.

L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier et reportées sur les documents graphiques (L et R 126-1 du Code de l'Urbanisme).

L'article L.123-2-1, modifié par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998, limite à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'article L.421-5 permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE III : Division du territoire en zones

Le Plan d'Occupation des Sols divise le territoire intéressé en zone urbaines et en zones naturelles (R.123-18)

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U", elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
 - Zone UA
 - Zone UG avec les secteurs UGa, UGb et UGc
 - Zone UL avec le secteur ULa

- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N", elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
 - Zone NC avec les secteurs NCa et NCb
 - Zone ND avec les secteurs NDa, NDb et NDc

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés (articles L.123-1 8° - L.123-9 - L.423-1) sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

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

ARTICLE IV : Adaptations mineures (L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V : Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE VI : Equipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de

prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement et le Coefficient d'Occupation du Sol.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, sont admis dans toutes les zones, y compris les pylônes nécessaires aux télécommunications et leurs annexes.

ARTICLE VII : Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés, pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies à l'article 5 du Plan d'Occupation des Sols, est admise dans la limite de la surface hors oeuvre nette détruite.

La reconstruction des bâtiments sinistrés ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme et ceci jusqu'à concurrence de la surface hors oeuvre nette de plancher antérieurement existante, sous réserve que le fait générateur des contributions intervienne dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE VIII

La commune de CERNAY LA VILLE étant inscrite en totalité à l'Inventaire des Sites (Vallée de Chevreuse et Vallée de l'Aulne), tous les dossiers : permis de construire, de démolir et les déclarations de travaux, sont soumis à l'avis des architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE IX

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 abrogés.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestre. 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. La commune est concernée par la RD 906 de catégorie 4 à l'intérieur de l'agglomération et de catégorie 3 à l'extérieur (cf. plan de zonage).

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre (100 m en catégorie 3 et 30 m en catégorie 4) des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré de la commune qui comprend la presque totalité du bâti ancien.

Elle est principalement destinée à recevoir des bâtiments à usage d'habitation et d'activité qui y sont liées (commerce, artisanat..) ainsi qu'aux équipements publics.

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

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Article L.442-2 « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ». Les éléments végétaux et les plans d'eau naturels ou non repérés aux plans devront être maintenus et entretenus.

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

L'aménagement d'infrastructures routières existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à l'aménagement d'infrastructures routières.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre

- Dans la zone UA, les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
- hôtelier,
- d'équipement public,

- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de services,

ARTICLE UA 2 : *Occupations et utilisations du sol interdites*

I - Rappels

Sans objet.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites notamment les installations classées nouvelles quel que soit leur régime (déclaration ou autorisation).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : *Accès et voirie*

I - Accès :

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

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

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 et à garantir un bon état de viabilité.

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

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 à mobilité réduite.

II - 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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : *Desserte par les réseaux*

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les raccordements à tous les réseaux notamment ceux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé).

Sur les parcelles déjà bâties à l'alignement, une implantation nouvelle en retrait est autorisée.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement.

ARTICLE UA 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des bandes figurant au plan quand elles existent.

Dans tous les cas, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives (sans ouverture) sinon elles doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport à celles-ci.

ARTICLE UA 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des bandes figurant au plan quand elles existent.

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UA 9 : *Emprise au sol*

Définition de l'emprise au sol :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol est limitée à 50% sur les parcelles situées en dehors des bandes d'implantation obligatoire.

ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres.

Toutefois, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

En aucun point de la construction, la dalle finie du rez-de-chaussée ne devra excéder 30cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.
- 2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :
- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants;
 - la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes;
 - les enduits blancs et vifs sont interdits; (voir annexe)
 - la spécificité des façades du centre ancien devant être conservé (rocaillage);
 - pour les ravalements de façades, le matériau d'origine doit être reconstitué;
 - les menuiseries seront peintes. L'utilisation de lasure est interdite;
 - les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits;
 - les balcons en saillie sont interdits.
- 3 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

4 - Les toitures :

La pente des toitures pour l'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au delà de 15 cm. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes. Les abris de jardin et les garages pourront avoir une seule pente et une inclinaison de 30° minimum et 10° minimum pour les vérandas.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les « chiens assis » sont interdits (cf. annexe page 16)

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales.

D'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Sont autorisés :

- les tuiles plates traditionnelles de ton rouge à brun nuancé (27/m² environ minimum)
- les ardoises naturelles,
- les toitures en chaume existantes peuvent être restaurées.

5 - Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 4 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

Seules les huisseries en bois ou en aluminium sont autorisées.

6 - Les murs :

* Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement, les teintes employées en façade devront respecter le guide des couleurs de du Parc Naturel Régional.

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect

convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les constructions annexes doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que la construction principale.

- * Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée.
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, respecteront le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.
- * Les matériaux à proscrire :
 - Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
 - Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
 - Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.
- * Les matériaux recommandés :
 - Les enduits grattés ou lissés ton pierre beige.
 - Les enduits à pierre vue.
 - Le rocaillage.
 - La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

7 - Les clôtures :

Les murs en plaque de béton sont interdits. Ceux existants devront être remplacés par des constructions en pierre ou parpaings enduits en cas de travaux pour assurer une continuité harmonieuse de la rue.

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Pour l'édification de toute clôture, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement qui détaille les types autorisés : murs pleins, haies végétales et mixité murs + haies.

Les murs à conserver repérés au plan devront être maintenus; ce qui n'exclut pas la création de nouveaux accès. Cependant, ces murs pourront être déplacés avec les limites de l'espace public : dans ce dernier cas, ils devront être refaits à l'identique dans les mêmes matériaux.

ARTICLE UA 12 : *Stationnement des véhicules*

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Un emplacement par tranche de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

- 2 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire :

Une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

- 3 - Pour les établissements artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m² de la Surface Hors Oeuvre Nette de la construction.

- 4 - Pour les établissements commerciaux :

* commerces : 1,5 place pour 25 m² de surface de vente.

* hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 2 chambres et Une place de stationnement pour 4 places de restaurants.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : *Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés*

I - Espaces boisés classés :

Sans objet.

II - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 : *Coefficient d'Occupation du Sol*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UA 15 : *Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol*

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Zone essentiellement occupée par des bâtiments d'habitation à caractère pavillonnaire assez dense qu'il convient de maintenir.

Elle comprend 3 secteurs ayant des caractéristiques spécifiques :

- UGa, correspondant à un type de lotissement où les terrains sont plus vastes,
- UGb qui entérine l'état existant sur le domaine des « cottages de Cernay »,
- UGc à Saint Robert où la densité est plus faible.

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

ARTICLE UG 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L.441-1 à R.441-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :
 - conformément aux articles L.311-1 et suivants pour les bois des particuliers appartenant à un massif de plus de 4 ha,
 - conformément à l'article L 312.1 pour les bois des collectivités ou personnes morales sans condition de surface.
6. Article L.442-2 « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ». Les éléments végétaux et les plans d'eau naturels ou non repérés aux plans devront être maintenus et entretenus.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La reconstruction des habitations à l'identique en cas de sinistre

- Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
- d'équipement public,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de services,

L'aménagement d'infrastructures routières existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à l'aménagement d'infrastructures routières.

III - Toutefois les occupations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles sont implantées à plus de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE UG 2 : *Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites*

I - Rappels

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (art L130.1 du Code de l'Urbanisme).

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

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

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 et à garantir un bon état de viabilité.

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

II – 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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir un minimum de 4 m d'emprise.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les raccordements à tous les réseaux notamment d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE UG 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une surface au moins égale à :

- en zone UG 400 m², toutefois en cas de division ou de lotissement cette surface est portée à 500 m²,
- dans le secteur UGa 1000 m²,
- dans le secteur UGb, la superficie n'est pas réglementée,
- dans le secteur UGc, 2000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension de construction existante ni

en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UG 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite s'y substituant figurant aux documents graphiques (emplacement réservé) soit à une distance de cet alignement au moins égale à 5m.

Toutefois les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions ci-dessus, pourront être aménagées, réhabilitées ou reconstruites après sinistre. Leur extension ou surélévation pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment (cf. croquis en annexe).

ARTICLE UG 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

***Rappel* : Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15 m des espaces boisés classés.**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sans ouverture. Dans cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Toutefois les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions ci-dessus, pourront être aménagées, réhabilitées ou reconstruites après sinistre. Leur extension ou surélévation pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment (cf. croquis en annexe).

Dans les co-propriétés des « cottages » et des Hameaux » les limites séparatives sont données par le règlement de co-propriété.

ARTICLE UG 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La distance entre deux constructions non contiguës (les bâtiments annexes sont des constructions) situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UG 9 : *Emprise au sol*

Définition de l'emprise au sol :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

L'emprise des bâtiments annexes isolés ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE UG 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres.

En aucun point de la construction, la dalle finie du Rez-de-chaussée ne devra excéder 30 cm par rapport au terrain naturel.

Toutefois, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

ARTICLE UG 11 : Aspect extérieur

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

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

1 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes;
- les enduits blancs et vifs sont interdits; (voir annexe)
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques;
- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est déconseillée;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits;
- les balcons en saillie sont interdits.

3 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux

vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

4 - Les toitures :

La pente des toitures pour l'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au delà de 15 cm. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes. Les abris de jardin et les garages pourront avoir une seule pente et une inclinaison de 30° minimum et 10° minimum pour les vérandas.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les « chiens assis » sont interdits (cf. annexe page 16).

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales.

D'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Sont autorisés :

- les tuiles plates traditionnelles de ton rouge à brun nuancé (27/m² environ au minimum)
- les ardoises naturelles,
- les tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ),
- les toitures en chaume existantes peuvent être restaurées.

5 - Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

6 - Les murs :

* Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement, les teintes employées en façade devront respecter le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect

convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les constructions annexes doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que la construction principale.

- * Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée.
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, respecteront le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.

* Les matériaux à proscrire :

- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
- Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* Les matériaux recommandés :

- Les enduits grattés ou lissés ton pierre beige.
- Les enduits à pierre vue.
- Le rocaillage.
- La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

7 - Les clôtures :

Les murs en plaque de béton devront être remplacés par des constructions en pierre ou parpaings enduits en cas de travaux pour assurer une continuité harmonieuse de la rue.

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Pour l'édification de toute clôture, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement qui détaille les types autorisés : murs pleins, haies végétales et mixité murs + haies.

Les murs à conserver repérés au plan devront être maintenus ce qui n'exclut pas la création de nouveaux accès. Cependant, ces murs pourront être déplacés avec les limites de l'espace public : dans ce dernier cas, ils devront être refaits à l'identique dans les mêmes matériaux.

- 8 -** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public qui devront s'harmoniser avec les autres bâtiments publics existants à proximité.

ARTICLE UG 12 : Stationnement des véhicules

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

1 - Les stationnements doivent se faire dans l'enceinte de la propriété.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux emplacements par logement plus 0,4 banalisés en cas de construction de plusieurs logements simultanés.

3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire :

Une place de stationnement pour 20 m² de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette de l'immeuble.

4 - Pour les établissements artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m² de la Surface Hors Oeuvre Nette de la construction.

5 - Pour les établissements commerciaux :

* commerces : 1,5 place pour 25 m² de surface de vente.

* hôtels et restaurants : Une place de stationnement pour 2 chambres et Une place de stationnement pour 3 places de restaurants.

6 - Pour les établissements d'enseignement :

* une place par classe qui pourra être réalisée dans un rayon de 100 m à partir de l'entrée de l'établissement.

ARTICLE UG 13 : Espaces libres et plantations

I - Espaces boisés classés :

Sans objet.

II - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier, celles repérés au plan.

Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige d'essence locale par 150 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : *Coefficient d'occupation du sol*

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à

- 0,30 pour la zone UG et le secteur UGb
- 0,22 pour le secteur UGa
- 0,12 pour le secteur UGc

Il ne sera pas fait application du Coefficient d'Occupation du Sol pour les équipements publics.

ARTICLE UG 15 : *Dépassement du coefficient d'occupation du sol*

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé, excepté pour la reconstruction en cas de sinistre où la réalisation d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie est autorisée.

Ce dépassement ne donne pas lieu au paiement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du Coefficient d'Occupation du Sol selon les dispositions de l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement occupée par des activités hôtelières, artisanales, de bureaux et d'entrepôts.

Les aménagements et l'extension de ces activités y seront autorisés.

Elle comprend un secteur ULa pour pérenniser l'existant.

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

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L.441-1 à R.441-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant l'article L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
5. Article L.442-2 « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ». Les éléments végétaux et les plans d'eau naturels ou non repérés aux plans devront être maintenus et entretenus.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre

- **les extensions et aménagements des constructions existantes à usage :**
 - hôtelier,
 - de commerce ou d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - d'entrepôts commerciaux,

- agricole.
- les changements de destination dans les volumes existants, avec les mêmes usages;
- les aires de stationnement nécessaires aux activités autorisées.

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

Les constructions à usage d'habitation sont strictement limitées au gardiennage, à la surveillance et à la direction d'une activité autorisée sur la zone, un seul logement par activité.

Les aires de jeux et de loisirs liées à l'hôtellerie.

ARTICLE UL 2 : *Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites*

I - Rappels

Sans objet.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : Accès et voirie

I - Accès

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

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

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 et à garantir un bon état de viabilité.

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

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 à mobilité réduite.

II - 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 ou 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.

L'emprise de la voie doit être au minimum de 6 mètres.

ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Les nouvelles constructions ne pourront s'implanter que dans la bande d'implantation obligatoire définie au plan.

Dans le secteur ULa il sera également admis des extensions dans le prolongement d'un bâtiment existant.

ARTICLE UL 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions ne pourront s'implanter que dans la bande d'implantation obligatoire définie au plan.

ARTICLE UL 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UL 9 : *Emprise au sol*

Définition de l'emprise au sol :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Les bâtiments doivent être édifiés à l'intérieur du polygone d'implantation obligatoire figurant au plan.

Zone ULa : L'emprise au sol ne devra pas dépasser 55 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 10 : *Hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres pour la zone UL et 9 m pour le secteur ULa.

Toutefois, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

ARTICLE UL 11 : Aspect extérieur

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

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

1 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes;
- les enduits blancs et vifs sont interdits; (voir annexe)
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques;

3 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

4- Les toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au delà de 15 cm. Les couvertures peuvent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m²) ou en ardoise ou tout autre matériaux d'aspect similaire. Les bâtiments à usage d'activités pourront recevoir une toiture type bac acier avec des pentes adaptées à ce type de couverture. Les bardeaux bitumineux, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les « chiens assis » sont interdits (cf. annexe page 16).

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment.

D'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

5 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

6 - Les murs :

* Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement, les teintes employées en façade devront respecter le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les constructions annexes doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que la construction principale.

* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, respecteront le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.

* Les matériaux à proscrire :

- Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
- Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

7 - Les clôtures :

Les murs en plaque de béton devront être remplacés par des constructions en pierre ou parpaings enduits en cas de travaux pour assurer une continuité harmonieuse de la rue.

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Pour l'édification de toute clôture, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement qui détaille les types autorisés : murs pleins, haies végétales et mixité murs + haies.

Les murs à conserver repérés au plan devront être maintenus; ce qui n'exclut pas la création de nouveaux accès. Cependant, ces murs pourront être déplacés avec les limites de l'espace public : dans ce dernier cas, ils devront être refaits à l'identique dans les mêmes matériaux.

ARTICLE UL 12 : Stationnement des véhicules

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

1 - Les stationnements doivent se faire dans l'enceinte de la propriété.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux emplacements par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement pour 20 m² de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette de l'immeuble.

4 - Pour les établissements artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m² de la Surface Hors Oeuvre Nette de la construction.

5 - Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement pour 2 chambres et Une place de stationnement pour 3 places de restaurants.

6 - Pour les entrepôts :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la Surface Hors Oeuvre Nette de l'immeuble.

ARTICLE UL 13 : Espaces libres et plantations

I - Espaces boisés classés :

Sans objet.

II - Obligation de planter :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aménagements paysagers existants seront maintenus, entretenus et, au besoin, renforcés.

En limites Ouest et Sud de la zone une bande de plantation obligatoire (indiquée sur plan) sera constituée d'arbres de haute tige d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : *Coefficient d'occupation du sol*

Le C.O.S. est fixé à 0,10 pour la zone UL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour le secteur ULa.

ARTICLE UL 15 : *Dépassement du coefficient d'occupation du sol*

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé, excepté pour la reconstruction en cas de sinistre où la réalisation d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie est autorisée.

Ce dépassement ne donne pas lieu au paiement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du Coefficient d'Occupation du Sol en application de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agronomique des sols et réservée aux activités agricoles.

Elle comprend un secteur NCa où les activités équestres sont admises et un secteur NCb où certains usages sont autorisés compte tenu de sa situation en prolongement de la zone urbaine.

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

ARTICLE NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I – Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :
 - conformément aux articles L.311-1 et suivants pour les bois des particuliers appartenant à un massif de plus de 4 ha,
 - conformément à l'article L.312-1 pour les bois des collectivités ou personnes morales sans condition de surface.
4. Article L.442-2 « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ». Les éléments végétaux et les plans d'eau naturels ou non repérés aux plans devront être maintenus et entretenus.

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

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- Les équipements publics,
- Les constructions à usage agricole et les extensions des constructions sous réserve des conditions du § III ci-après.

L'aménagement d'infrastructures routières existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à l'aménagement d'infrastructures routières.

Dans le secteur NCb

Les occupations admises en NC, aux mêmes conditions, et les aménagements à usage d'habitation ou liées au tourisme à la ferme, ainsi que les bureaux ou activités artisanales dans les volumes existants à condition de préserver la qualité architecturale des bâtiments.

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

Les constructions à usage agricole à moins de 20 m des autres bâtiments.

Les extensions pour l'habitat sont limitées à 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette et ne sont pas renouvelables.

Les affouillements de sol nécessaires à l'activité agricole ou liés à l'hydraulique.

Les abris pour animaux sont admis dans la limite de 15 m² en surface et à condition de s'intégrer discrètement dans le site et de rester strictement réservé à cet usage.

Dans le secteur NCa :

Les extensions devront s'effectuer dans le prolongement des constructions à usage agricole ou d'activité équestre afin de former un ensemble homogène.

Pour l'ensemble de la zone NC :

Les occupations du sol autorisées devront respecter un recul de 15 m par rapport aux espaces boisés classés sauf les abris pour animaux tels que définis ci-dessus.

ARTICLE NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (art L130.1 du Code de l'Urbanisme).

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites, en particulier toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers dans une bande de 50 m à partir de la lisière du massif de RAMBOUILLET dont la superficie est supérieure à 100 ha.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 : Accès et voirie

I - Accès

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

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

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 et à garantir un bon état de viabilité.

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

II - Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NC 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier

1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE NC 5 : *Caractéristiques des terrains*

Pour recevoir un abri pour animaux, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 3 ha.

ARTICLE NC 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE NC 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Rappel : Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15 m des espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 10 m.

ARTICLE NC 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à

5 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE NC 9 : Emprise au sol

Définition :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

Sans objet.

ARTICLE NC 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage agricole ou équestre est limitée à 11 m.

Pour les extensions, la hauteur est limitée à celle du bâtiment prolongé.

ARTICLE NC 11 : Aspect extérieur

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

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

1 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes;
- les enduits blancs et vifs sont interdits; (voir annexe)
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques;
- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est déconseillée;

- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits;
- les balcons en saillie sont interdits.

3 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

4 - Les toitures :

La pente des toitures pour l'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au delà de 15 cm. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes. Les abris de jardin et les garages pourront avoir une seule pente et une inclinaison de 30° minimum et 10° minimum pour les vérandas.

Sont autorisés :

- les tuiles plates traditionnelles de ton rouge à brun nuancé (27/m² environ au minimum)
- les ardoises naturelles,
- les tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ),
- les toitures en chaume existantes peuvent être restaurées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les « chiens assis » sont interdits (cf. annexe page 16).

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales.

D'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

5 - Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

6 - Les murs :

* Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement,

les teintes employées en façade devront respecter le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.

- * Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.
Les constructions annexes doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- * Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée.
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, respecteront le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.
- * Les abris pour animaux seront réalisés en clins bois de teinte sombre. La toiture pourra ne comporter qu'une seule pente et devra avoir un aspect compatible avec le site.
- * Les matériaux à proscrire :
 - Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
 - Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
 - Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.
- * Les matériaux recommandés :
 - Les enduits grattés ou lissés ton pierre beige.
 - Les enduits à pierre vue.
 - Le rocaillage.
 - La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

7 - Les clôtures :

Les murs en plaque de béton devront être remplacés par des constructions en pierre ou parpaings enduits en cas de travaux pour assurer une continuité harmonieuse de la rue.

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Pour l'édification de toute clôture, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement qui détaille les types autorisés : murs pleins, haies végétales et mixité murs + haies.

Les murs à conserver repérés au plan devront être maintenus; ce qui n'exclut pas la création de nouveaux accès. Cependant, ces murs pourront être déplacés avec les limites de l'espace public : dans ce dernier cas, ils devront être refaits à l'identique dans les mêmes matériaux.

8 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public qui devront s'harmoniser avec les autres bâtiments publics existants à proximité.

9 - Pour les constructions à usage agricole ou équestre sont admis :

- les murs recouverts de bardage bois ou acier de teinte foncée,
- la toiture en bac acier ou le fibrociment teinté,
- les pentes seront adaptées aux obligations techniques.

ARTICLE NC 12 : *Stationnement des véhicules*

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 : *Espaces libres et plantations - espaces boisés classés*

I - 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.

II - Obligation de planter

Des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale seront réalisées autour des bâtiments à usage agricole afin d'atténuer leur impact sur le paysage.

Les surfaces libres, non cultivées, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Cette obligation de planter, en particulier des haies bocagères, doit être renforcée pour toute nouvelle construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 : *Coefficient d'Occupation du Sol*

Sans objet.

ARTICLE NC 15 : *Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol*

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Toutefois, il subsiste dans cette zone des activités humaines qu'il y a lieu de maintenir et éventuellement légèrement développer. Des secteurs spécifiques sont créés :

- NDa réservé aux équipements publics (notamment sports et loisirs).
- NDb réservé au camping à la ferme.
- NDc réservé à l'activité hôtelière.

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

ARTICLE ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, au titre du Code Forestier :
 - conformément aux articles L.311-1 et suivants pour les bois des particuliers appartenant à un massif de plus de 4 ha,
 - conformément à l'article L.312-1 pour les bois des collectivités ou personnes morales sans condition de surface.
6. Article L.442-2 « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des

installations et travaux divers ». Les éléments végétaux et les plans d'eau naturels ou non repérés aux plans devront être maintenus et entretenus.

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

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre

Pour l'ensemble de la zone ND :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes limitée à 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette plus 10 % de la Surface Hors Oeuvre Nette actuelle, une seule fois par parcelle constituée au moment de l'approbation du P.O.S.
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole forestière et aux besoins hydrauliques.
- les installations classées liées aux activités forestières ou à la gestion de l'eau et des effluents.
- les équipements publics de superstructure ainsi que les équipements d'infrastructure,
- la déchetterie intercommunale,
- le tourisme vert dans les bâtiments existants,
- les bâtiments limités à 20 m²,
- les constructions en forêt domaniale liées à la gestion forestière et les aménagements pour l'accueil du public.

Dans le secteur NDa :

Les constructions, utilisations et occupations des sols nécessaires aux équipements publics notamment ceux liés aux activités sportives et de loisirs.

Dans le secteur NDb :

Les sanitaires réservés au camping à la ferme

Dans le secteur NDc :

L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière.

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

Les abris pour animaux peuvent être admis dans la limite de 15 m² et à condition de s'intégrer discrètement dans le site et de rester strictement réservé à cet usage.

ARTICLE ND 2 : *Occupations et utilisations du sol interdites*

I - Rappels

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (art L130.1 du Code de l'Urbanisme).

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 : *Accès et voirie*

I - Accès

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

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

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 et à garantir un bon état de viabilité.

II - 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 ou 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.

Est interdite toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE ND 4 : *Desserte par les réseaux*

I - Eau :

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau issue d'ouvrages privés est autorisé conformément à la réglementation en vigueur (décret 89-3 du 3 janvier 1989, arrêté du 24 mars 1998 et Règlement Sanitaire Départemental.)

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les raccordements à tous les réseaux notamment ceux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE ND 5 : *Caractéristiques des terrains*

Pour recevoir un abri pour animaux, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 3 ha.

ARTICLE ND 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les extensions pourront se réaliser dans le prolongement du bâti existant ou en rehaussement du bâti existant si ce rehaussement concerne l'intégralité du bâtiment considéré.

Dans le secteur NDa : il n'est pas imposé de recul.

ARTICLE ND 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 10 m des limites séparatives. Toutefois, les extensions pourront se réaliser dans le prolongement du bâti existant ou en

rehaussement du bâti existant si ce rehaussement concerne l'intégralité du bâtiment considéré.

Dans le secteur NDa : il n'est pas imposé de recul.

ARTICLE ND 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Seules les extensions sont autorisées en continuité du bâti existant. Pour les annexes et les équipements publics il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE ND 9 : *Emprise au sol*

Définition :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.
Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol est limitée à 35% de la superficie du terrain.

ARTICLE ND 10 : *Hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m. La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment prolongé.

Pour les équipements publics, la hauteur est limitée à 15 m.

ARTICLE ND 11 : *Aspect extérieur*

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

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

1 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la

continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

2 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes;
- les enduits blancs et vifs sont interdits; (voir annexe)
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques;
- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est déconseillée;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits;
- les balcons en saillie sont interdits.

3 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

4 - Les toitures :

La pente des toitures pour l'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au delà de 15 cm. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes. Les abris de jardin et les garages pourront avoir une seule pente et une inclinaison de 30° minimum et 10° minimum pour les vérandas.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les « chiens assis » sont interdits (cf. annexe page 16).

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales.

D'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante qui prennent en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Sont autorisés :

- les tuiles plates traditionnelles de ton rouge à brun nuancé (27/m² environ au minimum)
- les ardoises naturelles,
- les tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ),
- les toitures en chaume existantes peuvent être restaurées.

5 - Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

6 - Les murs :

- * Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement, les teintes employées en façade devront respecter le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.
- * Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.
Les constructions annexes doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- * Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée.
Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, respecteront le guide des couleurs élaboré par le Parc Naturel Régional, joint en annexe.
- * Les matériaux à proscrire :
 - Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
 - Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
 - Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.
- * Les matériaux recommandés :
 - Les enduits grattés ou lissés ton pierre beige.
 - Les enduits à pierre vue.
 - Le rocaillage.
 - La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

7 - Les clôtures :

Les murs en plaque de béton devront être remplacés par des constructions en pierre ou parpaings enduits en cas de travaux pour assurer une continuité harmonieuse de la rue.

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport à la rue.

Pour l'édification de toute clôture, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement qui détaille les types autorisés : murs pleins, haies végétales et mixité murs + haies.

Les murs à conserver repérés au plan devront être maintenus; ce qui n'exclut pas la création de nouveaux accès. Cependant, ces murs pourront être déplacés avec les limites de l'espace public : dans ce dernier cas, ils devront être refaits à l'identique dans les mêmes matériaux.

8 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public qui devront s'harmoniser avec les autres bâtiments publics existants à proximité.

ARTICLE ND 12 : *Stationnement des véhicules*

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, devront être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE ND 13 : *Espaces libres et plantations - espaces boisés classés*

I - 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.

II - Obligation de planter

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

Le plan indique des « plantations à créer » qu'il y aura obligation de réaliser dans le cadre d'un aménagement du secteur.

En particulier les éléments végétaux répertoriés au plan (arbres isolés, haies, espaces verts) devront être entretenus pour assurer leur pérennisation et remplacés en cas de disparition.

Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent être aménagées avec des plantations de haies basses et d'arbres de haute tige pour une bonne intégration dans la zone.

Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 : *Coefficient d'Occupation du Sol*

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE ND 15 : *Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol*

Sans objet.