

COMMUNE DE VILLIERS EN BIERE

(SEINE ET MARNE)

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4. REGLEMENT

ELABORATION : approuvée le 24/11/80	1 ^{ère} MODIFICATION de la 2 ^{ème} REVISION Vu pour être annexé à mon arrêté portant modification du POS de Villiers-en-Bière, en date du 20/10/2009 Le Maire : signé Gilles GATTEAU le 11/2/2010
REVISION : approuvée le 10/10/94	
MODIFICATION : approuvée le 25/02/98	
2 ^{ème} REVISION approuvée le 29/01/01	

Etude POS conduite par :I. Rivière et S. Letellier – 8, rue Pierre Chausson 75010 PARIS

1^{ère} modification de la 2^{ème} révision menée par : Extra-Muros - 61, quai de Seine . 75 019 PARIS . Tél : 01.53.95.29.90 . Fax : 01.45.78.31.77

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant de la commune de VILLIERS EN BIÈRE, constitué d'habitat individuel et où sont implantés les équipements communaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des articles UA5, UA6 et UA7, dans la limite de 30 m² de la SHON existante.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, qui ne respectent pas les dispositions des articles UA5, UA6, UA7, UA9, UA10, UA11, UA14, UA15 du présent règlement.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage de bureau ou artisanales si elles sont le complément de l'habitation.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, directement par sa façade sur la voie conforme aux dispositions de l'article UA.5.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies de desserte doivent avoir une largeur de 8 mètres minimum.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les eaux de pluie doivent être recueillies sur la parcelle.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- être de forme régulière
- présenter une superficie au moins égale à :
1000 m² et 17,00 m de façade.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UA1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation, soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de recul au moins égal à 5 mètres.

- Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à une limite séparative.
- Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

- L'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UA1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies,
- à 3 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.

- les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UA1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre les bâtiments :

- soit d'un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies, par exception cette distance peut être ramenée à 5 mètres lorsque les constructions ne comporte qu'un seul niveau ;
- soit d'un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, n'excédera pas 6,50 mètres,
- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, n'excédera pas:
Trois, soit R+1+C.
- le niveau bas des rez de chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel.

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

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Cependant des pentes

supérieures pourront être admises ponctuellement pour des ouvrages en toiture le nécessitant, toutefois la hauteur du faîtage de ces ouvrages ne pourra excéder de 1 mètre la hauteur du faîtage de la toiture principale.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur de façade n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture deux pentes,
- par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m²) de ton brun vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions avec une toiture en verre de type véranda, jardin d'hiver.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes, des châssis de toit, des baies en pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les fausses tuiles en shingle, à l'unité, en panneaux ou en rouleaux, sont interdites pour toutes les constructions à l'exception des abris de jardin pour lesquels elles seront tolérées.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les murs et murets identifiés au document graphique au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition pourra être autorisée dans le cas où le mur est remplacé par un bâtiment implanté à l'alignement.

Les clôtures seront constituées :

- à l'alignement des voies par des murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent ou de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmontés de grilles. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

4 - Energies renouvelables

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

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

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 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,40.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant de la commune de VILLIERS EN BIERE, qui s'est réalisée sous forme d'habitations diffuses et de lotissements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des articles UB5, UB6 et UB7, dans la limite de 30 m² de la SHON existante
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, qui ne respectent pas les dispositions des articles UB5, UB6, UB7, UB9, UB10, UB11, UB14, UB15 du présent règlement.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage de bureau ou artisanales si elles sont le complément de l'habitation.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.1 sont interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, directement par sa façade sur la voie conforme aux dispositions de l'article UB.5.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies de desserte doivent avoir une largeur de 8 mètres minimum.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les eaux de pluie doivent être recueillies sur la parcelle.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Propriétés existantes et divisions de terrains

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

- être de forme régulière
- présenter une superficie au moins égale à :
1000 m² et 17,00 m de façade.

2 - Lotissements

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UB1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement minimum de 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, toute construction est interdite.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UB1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies,
- à 3 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de constructions existantes visées à l'article UB1 ainsi qu'en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre les bâtiments :

- soit d'un minimum de 8 mètres si la façade comporte des baies, par exception cette distance peut être ramenée à 5 mètres lorsque les constructions ne comporte qu'un seul niveau ;
- soit d'un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, n'excédera pas 6,50 mètres,
- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, n'excédera pas: Deux, soit R+C.
- le niveau bas des rez de chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel.

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

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Cependant des pentes supérieures pourront être admises ponctuellement pour des ouvrages en toiture le nécessitant, toutefois la hauteur du faitage de ces ouvrages ne pourra excéder de 1 mètre la hauteur du faitage de la toiture principale.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur de façade n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture deux pentes,
- par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m²) de ton brun vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions avec une toiture en verre de type véranda, jardin d'hiver.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes, des châssis de toit, des baies en pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les fausses tuiles en shingle, à l'unité, en panneaux ou en rouleaux, sont interdites pour toutes les constructions à l'exception des abris de jardin pour lesquels elles seront tolérées.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- à l'alignement des voies par des murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent ou de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmontés de grilles. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

4 - Energies renouvelables

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

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

1 - Protection des éléments paysagers

Les constructions et occupations du sol qui sont autorisées dans les ensembles végétaux à protéger au titre de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme ne doivent pas compromettre le caractère boisé du site.

2 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie à cet usage.

La marge de recul prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,30.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités commerciales et de services comprenant également un centre de réparation automobile et des restaurants.

Le règlement de la zone tend essentiellement à améliorer la qualité des constructions tout en y permettant le fonctionnement et l'évolution.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions à usage de commerce, de restauration, d'hôtels, de réparation automobiles et leurs annexes.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, directement par sa façade sur la voie conforme aux dispositions de l'article UE.5.

En cas de création de voies de dessertes, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les voies de desserte devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une emprise de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 10 mètres, y compris les ouvrages techniques en superstructure, quelle que soit leur nature.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Energies renouvelables : l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

Etablissements commerciaux

Il sera créé par tranche de 100 m² de surface développée de planchers, hors œuvre :

- 2,5 places pour les établissements de moins de 2000 m² de surface développée hors œuvre
- 9 places pour les établissements dont la surface développée hors œuvre est comprise entre 2000 et 3000 m²
- 11 places pour les établissements dont la surface développée, hors œuvre, est supérieure à 3000 m².

ARTICLE UE.13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

3 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IINA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone IINA est une zone naturelle non équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à long terme, la vocation de cette zone est d'accueillir des constructions à usage d'habitat et des équipements sportifs de plein air.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA pourra être envisagée dans le cadre d'une modification du Plan d'Occupation des Sols.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise.

ARTICLE IINA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINA.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Plantations à réaliser

A l'endroit de la trame « plantations à réaliser » des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées à raison d'un arbre minimum pour une superficie de 200 m², les essences des arbres de haute tige seront choisies parmi les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IINAx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités industrielles, de services et de commerces.

Une partie de la superficie pourra être affectée au projet d'infrastructure C5 à vocation régionale. L'autre partie limitrophe de Boissise le Roi est à vocation intercommunale (Boissise-le-Roi, Pringy, Villiers-en-Bière). La desserte de la zone IINAx de Villiers-en-Bière se fera par l'intermédiaire de la zone qui sera réalisée sur le territoire de Boissise-le- Roi aussi celle-ci ne pourra se réaliser que dans un cadre intercommunal. Son urbanisation nécessitera une modification du P.O.S. ou la création d'une Z.A.C..

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

ARTICLE IINAx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise.

ARTICLE IINAx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINAx.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Au titre de l'article L.111.1.4, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN 472, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE IINAx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.11 -ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IINAx.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINAx. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle peu équipée dans laquelle existe un habitat dispersé. De nouvelles constructions peuvent y être admises. Il n'est pas envisagé de renforcer les équipements existants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les clôtures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage de bureau, de commerce ou artisanal si elles sont le complément de l'habitation.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Dans la bande de protection des lisières des bois et forêts, seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

ARTICLE NB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NB.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE NB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. En l'absence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les eaux de pluie doivent être recueillies sur la parcelle.

ARTICLE NB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Propriétés existantes et divisions

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

- être de forme régulière
- présenter une superficie et une dimension au droit de la construction à édifier au moins égales à :
1800 m² et 17 mètres.

2 - Lotissements / Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

ARTICLE NB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies,
- à 3,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété est interdite.

ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15% de la superficie de la propriété.

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, n'excédera pas 6,50 mètres,
- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, n'excédera pas :
Deux, soit R+C.
- le niveau bas des rez de chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel.

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

ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Cependant des pentes supérieures pourront être admises ponctuellement pour des ouvrages en toiture le nécessitant, toutefois la hauteur du faîtage de ces ouvrages ne pourra excéder de 1 mètre la hauteur du faîtage de la toiture principale.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur de façade n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture deux pentes,
- par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m²) de ton brun vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions avec une toiture en verre de type véranda, jardin d'hiver.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les fausses tuiles en shingle, à l'unité, en panneaux ou en rouleaux, sont interdites pour toutes les constructions à l'exception des abris de jardin pour lesquels elles seront tolérées.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- à l'alignement des voies par des murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent ou de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmontés de grilles. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

5 - Energies renouvelables

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT

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

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,15.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone NC est divisée en deux secteurs :

- Le secteur NCa dans lequel les nouvelles constructions ne sont pas autorisées eu égard à l'intérêt paysager des unités paysagères qui les contiennent.
- Le secteur NCb dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Dans le secteur NCa :

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

Dans le secteur NCb :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- d'être nécessaires à l'activité agricole
- d'être édifiées dans un rayon maximum de 100 mètres autour du siège d'exploitation.

La reconversion des bâtiments dans les volumes existants à la date d'approbation de la présente modification du POS :

- pour un usage d'activité agricole (haras, manège équestre, fabrication et vente de produits fermiers...),
- pour un usage d'hébergement hôtelier (hébergement à la ferme, gîtes ruraux) à condition qu'il prolonge l'activité agricole existante,
- pour un usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et ce, dans la limite d'un seul logement par unité foncière.

et sous réserve :

- qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement ou au site,
- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Dans la bande de protection des bois et forêts les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE NC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NC.1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

D'autre part, les voies de dessertes doivent être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Des eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

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

ARTICLE NC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Il n'est pas fixé de règle dans le cas d'aménagement ou de réutilisation de bâtiments existants.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

Au titre de l'article L.111.1.4, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN 472, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE NC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale :

- à 8 mètres, si la façade comporte des baies,
- à 3,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.

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

Aucune distance n'est imposée entre des constructions non contiguës, édifiées sur une même propriété.

ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

Construction à usage d'habitation :

- La hauteur de façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, n'excédera pas 4,50 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, n'excédera pas deux, soit R+C.
- Le niveau bas des rez de chaussées des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel.
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur plafond au faîtage, n'excédera pas 15 mètres.
- Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, les équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos, etc...)

ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des bâtiments seront choisies de façon à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

Energies renouvelables : l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique

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

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 Il n'est

pas fixé de règle.

3 - Protection des éléments paysagers

Les constructions et occupations du sol qui sont autorisées dans les ensembles végétaux à protéger au titre de l'article L. 123.1 7° du code de l'urbanisme ne doivent pas compromettre le caractère boisé du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Un ensemble de bâtiments est implanté dans la zone. Les dispositions du règlement prévoient leur aménagement ainsi que la possibilité de les transformer pour un usage d'hôtel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

La reconversion des bâtiments existants pour un usage d'activités de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat, d'hôtels ou de restaurants, d'activités culturelles et de loisirs, de gîtes ruraux et de commerces liés aux activités précitées et ce dans les volumes existants à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement ou au site et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Les constructions nécessaires à la gestion et à l'aménagement de la forêt domaniale.

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE ND.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

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

ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Au titre de l'article L.111.1.4, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN 472 et de la RN 372, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement et réutilisations de bâtiments existants à l'article ND.1 devront être étudiés de manière à présenter un aspect assurant une bonne intégration dans le paysage naturel, et conserver la qualité architecturale du bâti existant.

Energies renouvelables : l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique

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

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.