

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN (SEINE ET MARNE)

Plan d'occupation des Sols

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE GENERAL DU POS(*)

EXPOSE.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE 1-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
CHAPITRE 1-2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
CHAPITRE 1-3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES et DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
CHAPITRE 1-4 - EMBLEMES RESERVES	14
CHAPITRE 1-5 - ADAPTATIONS MINEURES	14
CHAPITRE 1-6 - ETABLISSEMENTS PUBLICS D' INTERET GENERAL.....	14
CHAPITRE 1-7- RELEVÉ DES PLANTATIONS	15
CHAPITRE 1-8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES	15
CHAPITRE 1-9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	15
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
CHAPITRE 2-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	16
CHAPITRE 2-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE 2-3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	26
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	28
CHAPITRE 3-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa	28
CHAPITRE 3-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAb	29
CHAPITRE 3-3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB	33
CHAPITRE 3-4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	37
CHAPITRE 3-5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	40
ANNEXE I – TEXTES REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIFS.....	44
ANNEXE II – LEXIQUE des TERMES UTILISES.....	49
ANNEXE III : Nuancier pour façades et clôtures en « murs pleins »	50

EXPOSE

En Mars 2000 a été établi une version du POS conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

Eu égard aux considérations nouvelles sur l'urbanisation de la commune de Villiers sur Morin, il a été décidé en Conseil Municipal du : 12 janvier 2006 une mise à jour du règlement d'urbanisme.

Celui-ci ne remet nullement en cause le découpage en zones mais précise et complète certains articles permettant ainsi de lever des ambiguïtés ou de prendre en compte les avancées technologiques relatives aux nouvelles méthodes de construction ou encore de tenir compte de l'apport technique de nouveaux matériaux de construction.

Note : les mots suivi de (*) font l'objet d'une définition dans le lexique placé en annexe.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAPITRE 1-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN.

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

CHAPITRE 1-2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

- ✚ -R.111.2: Salubrité et sécurité publique
- ✚ -R.111.3: Risques naturels
- ✚ -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.

2 - 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, et l'autre qui institue les règles particulières du Schéma Directeur d'ILE-DE-FRANCE.

3- 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.

4- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5, L.123.7 et L.313.7, ainsi que l'article 7 de la Loi n°85.1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5- L'article L.421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

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

7- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan d'Occupation des Sols. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier et repérés éventuellement aux documents graphiques.

CHAPITRE 1-3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES et DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1- le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U), et en zones naturelles peu ou pas équipées (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

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

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

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

- ✚ - la zone référée au plan par l'indice UA, qui comprend les secteurs UAa, UAb, UAc,
- ✚ - la zone référée au plan par l'indice UB, qui comprend les secteurs UBa, UBb et UBbi, - la zone référée au plan par l'indice UR,

3- les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II du présent règlement sont:

- ✚ - la zone référée au plan par l'indice NA, qui comprend les secteurs NAa et NAb,
- ✚ - la zone référée au plan par l'indice NB, qui comprend les secteurs NBa et NBb,
- ✚ - la zone référée au plan par l'indice NC, qui comprend les secteurs NCa et NCb,
- ✚ - la zone référée au plan par l'indice ND, qui comprend les secteurs NDa, NDb et NDc.

4- les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

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

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

ARTICLE 1-1 - Occupations et utilisations du sol admises

ARTICLE 1-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section N°2 commune aux zones UA, UB, UR, NAa, NAb, NB, NC, ND

La section II est développée ici dans le détail (par différence avec la version précédente du POS) dans le but de regrouper l'ensemble des dispositions communes aux différents titres qui suivent.

Dans le corps des titres suivants il sera fait référence à la section II chaque fois que les dispositions requises se retrouvent dans le tronc commun. Les spécificités relatives à chaque zone définie dans le POS seront développées à l'intérieur de la section II des titres correspondants.

Cet aménagement n'a pour objet qu'éviter des répétitions dans le cadre d'une mise à jour facilitée.

ARTICLE 1-3 - ACCES ET VOIRIE

1-3-1- ACCES

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

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies, qui représenterait 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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à garantir une bonne visibilité.

1-3-2- VOIRIE:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (largeur de 4 mètres minimum).

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.

Si la construction nouvelle venait influencer le parcours des eaux de ruissellement sur la voie publique (ex : Ajouté modification du caniveau ou accès garage en contrebas), la solution serait à la charge du propriétaire.

ARTICLE 1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-4-1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Les trappes de visite ou de localisation des compteurs ne doivent pas avoir d'emprise sur le domaine public.

Pour mémoire : La construction de piscine est soumise à Déclaration Préalable ou à permis de construire.

1-4-2- ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées (artR421-2). Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation du dispositif de filtration et d'épandage (voir article 5 de chaque zone pour la superficie minimum).

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

b) EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil); le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En cas d'absence du dit réseau, le propriétaire est tenu de diriger le flux vers un dispositif qui n'entraîne pas d'écoulement ou d'inondations sur une parcelle voisine en contrebas.

Il est impératif de s'assurer de l'absence de nuisances dans le ruissellement chez le voisin (récupération par égout de toit ou chéneau sur la propriété concernée sans empiéter sur la propriété voisine)

Tous les dispositifs de relevage nécessités par la déclinaison du terrain par rapport aux réseaux restent à la charge du propriétaire.

La pose de buses pour canaliser les eaux pluviales de même que la réalisation d'ouvrages tels que ponts au dessus d'un ru public sont interdites s'ils nuisent à l'écoulement, à l'esthétique ou à l'équilibre du réseau.

1-4-3- DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

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

Les constructions nouvelles en extrémité de réseaux qui nécessitent une extension des réseaux téléphoniques ou électriques devront assurer, à la charge du propriétaire, l'enfouissement des lignes sur le domaine public.

Les paraboles de télévision doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas de réalisation d'un immeuble collectif, les antennes individuelles ne sont pas tolérées. L'immeuble devra être équipé d'antennes collectives.

ARTICLE 1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter dans la section correspondante de la zone considérée (voir Titres ci-dessous) aux règles fournies à l'article correspondant.

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

Dans une bande de 30m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, les constructions doivent être incluses en totalité dans la limite des 30 m. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes de moins de 20m², ni aux constructions existantes à la date d'approbation des présentes modifications du POS.

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en retrait de 4 m de l'axe de la voie en respectant la continuité visuelle avec celles existantes qui répondent déjà à la même contrainte

S'il existe un danger pour la circulation routière par la nécessité d'arrêter un véhicule sur le domaine public le temps d'ouvrir par exemple un portail, le propriétaire établira une réserve de stationnement à l'intérieur des limites de sa propriété.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public hors alignement sont interdits.

Les portails ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

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

Se reporter dans la section correspondante de la zone du P.O.S. considérée (voir Titres ci-dessous) et aux règles fournies à l'article correspondant.

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

Deux bâtiments d'une même habitation peuvent être reliés par une galerie ou un passage couvert (dans ce cas, la règle ci-dessous ne s'applique pas).

Par ailleurs la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non reliée doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment en construction mesurée du sol naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1-9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter à la section correspondante de la zone du P.O.S. considérée (voir Titres ci-dessous) et aux règles fournies à l'article correspondant.

ARTICLE 1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la plupart des cas, sauf spécificités exprimées dans l'article du titre correspondant à la zone considérée.

- ✚ 6m, ce qui représente soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1), soit des combles aménageables (R+C). La SHON peut donc être répartie sur 2 niveaux maximum.

Le niveau bas du rez-de-chaussée, en zone non inondable (sinon se reporter aux règles spécifiques de la zone), ne peut excéder 0,60m au-dessus du sol naturel, dans la partie la plus haute du sol par rapport au rez de chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- ✚ - des équipements collectifs liés aux infrastructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- ✚ - les constructions à usage d'équipement public, dans le cadre d'un parti architectural spécifique.

ARTICLE 1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR

(Le présent article est complété par un cahier de recommandations).

1-11-1- DISPOSITIONS GENERALES

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

1-11-2- ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes - niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères: simplicité de volume et unité de conception; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° pour la tuile, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 30°.

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

Pour un toit à deux pentes, la longueur de celles-ci doit être égale. La pente doit être égale des deux côtés.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans ("paysanne") ou à trois pans ("capucine"), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture non visibles de l'espace public (proportion d'1/10e de la superficie à ne pas dépasser). Les tabatières traditionnelles métalliques à levier intérieur de dimensions égales ou inférieures à 50 cm x 30 cm sont limitées à 2 par pan de toiture.



Les constructions déjà existantes ayant été réalisées avec un PC antérieur au POS et qui font l'objet d'une demande d'extension feront l'objet d'une étude en fonction de la pente du toit et du matériau de couverture proposé. Pour une extension de toiture existante en tuiles mécaniques, il pourra être dérogé à la tuile plate si la nouvelle construction est attenante ou en continuité du bâtiment existant.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 3m, peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

Le choix du matériau de couverture doit porter, dans tous les cas, sur la tuile plate sans bordure ni motifs (68 au m² ou 21 au m²) de ton rouge ou brun vieilli. La tôle plate ou ondulée, les revêtements à base d'amiante, les « shingles » et tout autre revêtement synthétique sont rigoureusement interdits, tant sur les habitations principales que sur les bâtiments annexes de plus de 20m². Le bois peut être autorisé dans certains cas s'il contribue à l'harmonie du paysage.

En cas d'impossibilité de réalisation et d'application de ces contraintes pour les bâtiments annexes, la commune pourra autoriser la réalisation de terrasses, s'il y avait impossibilité technique (ex : pente du toit insuffisante pour y mettre de la tuile).

Ne sont pas soumis à ces règles:

-  - des équipements collectifs liés aux infrastructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
-  - les constructions à usage d'équipement public, dans le cadre d'un parti architectural spécifique.

Cheminées

Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Les paratonnerres sont autorisés ainsi que les girouettes.

Les conduits de cheminées extérieurs autres qu'en briques doivent être enduits dans le même matériau que la façade.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes; les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect. Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20m devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Les pignons doivent être de longueur inférieure à celui de la façade

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges, pour l'habitat et les équipements; les imitations de matériaux sont exclues.

L'incrustation de briques ou de motifs en brique dans la façade ou les bordures de fenêtres est interdite, sauf en cas de reproduction à l'identique d'un ouvrage existant.

Les façades ou autres murs apparents en bois ou en colombages sont interdites (sauf bâtiments existants) si elles sont visibles du domaine public. Les façades présentant du bois apparent, genre « frisettes » ne sont pas autorisées.

Tours ou Pigeonniers

Les tours ou pigeonniers sont admises, à raison d'un par immeuble, en bout d'ouvrage ou à l'angle intérieur d'une construction en U ou en L, à conditions que l'emprise au sol n'excède pas 10% de celle du bâtiment tout entier. La hauteur de l'ouvrage est soumise aux mêmes règles qu'à l'article 1-10. La réalisation peut être carrée, hexagonale ou circulaire.

Le sommet de la toiture ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur du faîtage maximum de l'habitation. Il peut être conique, à une pente, quatre pentes ou à six pentes en harmonie avec la construction concernée (2 pentes interdites).

La toiture en terrasse des tours ou pigeonniers est interdite.

La couverture doit être réalisée dans le même matériau que le reste de la toiture.

Les tourelleaux et poivrières sont interdits.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum si L=1, H=1,5), y compris pour des baies sans ouverture (ex : pavés de verre ou verre opaque); il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Pour les constructions déjà en place, les dimensions des ouvertures pourront être harmonisées avec les ouvertures existantes.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois, PVC ou métal, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant un nuancier, en harmonie avec leur environnement. Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.

Les éclairages de cages d'escalier placés dans le plan des limites séparatives doivent être opaques sans possibilité d'ouverture.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses haute et basse;

Les colonnes ou portiques supportant une avancée de toit au dessus d'une porte d'entrée ou d'un garage ainsi que les balustrades sont interdites. Le support d'une seule poutre à l'angle d'une avancée de toit protégeant une porte d'entrée ou de garage est toléré.

Les marquises surplombant une porte d'entrée seront réalisées soit en bois soit en ferronnerie dans un style simple différent des styles méridionaux très sophistiqués.

Les toitures en verre ou matériaux dépolis pour vérandas sont autorisés.

Le barreaudage des fenêtres de rez-de-chaussée est autorisé.

Les volets en bois ou métalliques repliables ou déroulants sont autorisés. Il ne doit pas y avoir d'ouverture mobile à la façon des « volets corses ».

Les marquises en bois ou métalliques sont autorisées ; elles doivent respecter, s'il en est, le choix des tuiles comme les toitures ou utiliser du verre transparent ou opaque sans motifs apparent. Les vérandas sont autorisées quand elles s'intègrent au projet architectural. Les vérandas de type « lumicen » (demi cintre) sont tolérées hors de la vue du domaine public.

Clôtures et portails - limites de terrains

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci; elles prennent la forme d'un mur plein traditionnel percé de portails, ou d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale ; les ouvertures éventuelles dans un mur plein doivent respecter le style local (style méridional avec volutes interdit).

L'implantation d'une clôture doit respecter un retrait minimum de 4m par rapport à l'axe de la voie.

La Déclaration Préalable le Permis de Construire doit alors préciser le retrait des branchements de certains réseaux, comme le recul d'un compteur EDF, Gaz ou Eau.

Si un portail est prévu au dessus du portail même, il doit se conformer aux règles ci- dessus s'appliquant aux toitures.

Les piliers qui supportent le portail ne doivent pas présenter de pseudo ouvrages d'art tel que lions, dés sur pointes ou autres aigles flamboyants, mais simplement un plateau ou un chapeau. Les vasques fleuries sur le sommet des piliers sont autorisées.

Sur une voie départementale, l'accès à la propriété concernée par un véhicule n'autorise pas le stationnement de celui-ci sur la voie publique le temps d'ouvrir les portes, par exemple même en cas de dispositif d'ouverture automatique. Le propriétaire prévoira, pour des raisons de sécurité, un retrait du portail, permettant l'arrêt du véhicule hors de l'emprise du domaine public.

Les boîtes à lettres conformes à la norme de la poste, doivent être implantées à l'intérieur de la limite séparative du terrain en cas de clôture grillagée, ou intégrées dans le mur même en cas de construction plus rigide.

Gouttières

Les gouttières ou descentes d'eaux pluviales en fonte, zinc, cuivre ou PVC sont autorisées.

Elles ne doivent pas entraîner l'écoulement des eaux usées sur une propriété voisine.

1-11-3- VEGETATION

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

Voir aussi Article 1-3 ci-dessous

1-11-4- DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. En cas de changement d'affectation vers un aménagement à usage d'habitation le règlement d'urbanisme s'applique dans sa totalité.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (ex : alimentation du bétail) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux doit faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE 1-12 - STATIONNEMENT

1-12-1- PRINCIPES

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la Surface de plancher Hors- Oeuvre Nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le propriétaire peut toutefois:

- ✚ - soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective avant la demande de PC ou la DP;
- ✚ - soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement (supérieur à 10 ans à la date de la demande), ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc de stationnement, en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les dépôts de carcasses automobiles sont interdits.
En zone bleue, le règlement de zone s'applique en priorité.

-12-2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte à l'intérieur de la propriété.

Les places de parking ne sont pas autorisées dans les zones inconstructibles NDa & Na

Une seule place de stationnement est à prévoir pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il sera aménagé une place de stationnement par 25m² de surface de plancher hors- œuvre nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL OU D'ENTREPOTS



Il sera créé une place de stationnement par 80m² de surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON).

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Il sera créé une place de stationnement par 25m² de surface de vente.

HOTELS, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement pour:

-  -2 chambres d'hôtel,
-  - 10 m² de salle de restaurant.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera créé une place de stationnement par classe d'école, deux places par classe de collège.

AUTRES

Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet.

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

1-12-3- CAMPING- CARS, CARAVANNING

Le camping ou l'exploitation de camping est interdit sur le territoire de la commune.

Le stationnement des campings cars ou des caravanes n'est toléré sur propriété privée qu'en zones UB et NB et hors de la vue à partir du domaine public. Il est limité à deux unités maximum par 500m², même en abris couvert.

ARTICLE 1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Si une construction est réalisée sur un terrain comportant une partie en espace boisé protégé, un inventaire précis de la végétation devra être remis avec la demande de permis. Si certaines plantations gênent la construction, la commune pourra accorder une dérogation d'abattre (sauf possibilité d'essences considérées comme rares) à condition qu'il y ait ailleurs sur la même propriété replantation de la végétation en respectant un calibre minimum de la taille des végétaux rappelant la situation précédente (hauteur minimum des arbres - pas de conifères s'il y avait des feuillus,..)

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec les sites environnants (prépondérance des feuillus).

Les plantations en bordure de l'espace public, à l'intérieur de la clôture sont tolérées à condition qu'elles ne gênent pas les réseaux aériens.

Les imitations de fleurs ou feuillages en matière synthétique sont interdites en bordure de l'espace public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1-14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE 1-15 - Dépassement du C.O.S.

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

CHAPITRE 1-4 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés pour voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics, reçoivent le coefficient d'occupation du sol de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

CHAPITRE 1-5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, telles qu'elles sont définies à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

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

CHAPITRE 1-6 - ETABLISSEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les établissements publics d'intérêt général de petites dimensions de type poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement, abris de bus 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 et les marges d'isolement, en tenant compte de leur impact sur les sites naturels et bâtis concernés.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, sont admis dans toutes les zones.

CHAPITRE 1-7- RELEVÉ DES PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions, et les emplacements des plantations à réaliser.

CHAPITRE 1-8 - RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS SINISTRÉS

1- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies à l'article 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.O.S. est admise dans la limite de la surface hors- oeuvre nette ainsi détruite;

2- La reconstruction des bâtiments sinistrés ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L332-1 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.

CHAPITRE 1-9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- ✚ Article 1.9.14 de la Loi du 27 juillet 1941,
- ✚ Article 257.1 du Code Pénal, modifié par la Loi du 15 juillet 1980.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Par opposition aux zones naturelles, les zones urbaines recouvrent les sites dans lesquels la capacité des équipements publics, existants, en cours de réalisation ou prévus au terme du P.O.S., permet d'admettre les constructions, immédiatement ou au plus tard, au terme de la réalisation du P.O.S.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.O.S.

- ✚ Zone UA - centre ancien et hameaux,
- ✚ Zone UB - secteurs résidentiels entourant le centre,
- ✚ Zone UR -emprise de l'autoroute A4.

CHAPITRE 2-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA.

La zone UA correspond aux groupements bâtis anciens, édifiés en ordre continu le long des voies rurales; ces caractères doivent être maintenus.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales, et aux services qui en sont le complément.

Elle comprend:

- ✚ - le secteur UAa centre- village et hameau sur route de PICARDIE,
- ✚ - le secteur UAb hameau de DAINVILLE,
- ✚ - le secteur UAc hameau de MONTAIGU.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- RAPPEL

1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

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

Dans les secteurs UAa et UAb:

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'accueil hôtelier, ainsi que leurs annexes.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'une construction dans un corps de bâtiment unique à usage d'habitation avec ses annexes.

3- SONT ADMISES : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI- APRES

Dans les secteurs UAa et UAb:

- ✚ - les constructions à usage de commerces, dans la limite d'une superficie hors oeuvre nette de 200m², comprenant vente, réserves et services,
- ✚ - les constructions à usage d'activité artisanale et de bureaux, dans la limite d'une superficie hors- d'oeuvre nette de 200m², et sous réserve qu'elles n'apportent aucune nuisance* à leur environnement,
- ✚ - les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur U A c:

- ✚ - seuls sont admis les aménagements et extensions répondant aux règles ci-dessous.

Dans l'ensemble des secteurs:

Les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions des articles 5, 6, 9 & 14 du présent règlement sont admises à condition qu'il s'agisse:

- ✚ - de la reconstruction d'un bâtiment de même destination détruit par un sinistre d'une surface hors oeuvre nette équivalente,
- ✚ - de l'extension limitée d'une habitation existante, à condition que la surface hors- oeuvre nette totale n'excède pas 150M²,
- ✚ - du changement d'affectation du bâtiment.

Pour les bâtiments existants ne permettant aucun des aménagements décrits ci-dessus, sont seulement autorisés les aménagements de garage ou de remise.

Les constructions, édifiées en conformité, ayant bénéficié d'un permis de construire avant l'approbation du présent P.O.S., et ne respectant pas les dispositions des articles 5, 6 & 7 du présent règlement, peuvent faire l'objet d'une extension dans la mesure où les dispositions des autres articles sont respectées.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 UA3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE UA4 DESSERTES par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter aux dispositions communes du titre ci-dessus (art 1-5) aux spécificités suivantes près. Page 7

Secteur UAa:

Il n'est pas fixé de superficie minimum, et toute division de terrain pour chacun des lots formés est soumise aux conditions minimum ci après 400m² et 10 m de façade sur rue.

Secteur UAb & UAc:

Un terrain et toute division de terrain pour chacun des lots formés sont soumise aux conditions minimum ci-après: 400M2 et 10 m de façade sur rue.



ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions communes du titre ci-dessus (art 1-6) page 8

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES


Les constructions doivent être implantées sur une seule ou sur les deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales et de toute autre limite séparative de propriété, les constructions doivent alors respecter une marge de recul au moins égale à:

-  - la hauteur de façade ou de pignon parallèle, avec un minimum de 8m si cette façade comporte des baies,
-  - la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire (pas d'ouvertures transparentes côté limite séparative).

Une ouverture constituée d'un châssis fixe (pas d'ouverture possible) équipée d'un matériau opaque inclus dans la structure même (pas de revêtement sur une vitre par exemple) équivaut à un mur sans ouverture.

L'implantation sur limites séparatives est admise:

-  - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine,

- ✚ - lorsque la construction nouvelle concerne un bâtiment annexe, en dehors de tout habitat ou activité, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-8) page 8

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

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

- dans le secteur UAa,

Une emprise de 0,50, pouvant être portée à 0,75 pour les rez-de-chaussées affectés à un usage commercial, ainsi que pour les bâtiments commerciaux;

- dans les secteurs UAb et UAc,

une emprise de 0,40, pouvant être portée à 0,60 dans les mêmes conditions que ci-dessus.

ARTICLES UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9

Les règles ci-dessous priment sur les dispositions communes

La hauteur de la façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7m, ce qui représente un étage sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+ C). La SHON peut donc être répartie sur 3 niveaux maximum.

Cette hauteur est prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La cote minimum du radier à rez-de-chaussée est fixée à 0,50m au-dessus du sol naturel pour les constructions donnant sur les rues de PICARDIE, du BAS de VILLIERS et du CHEMIN VERT.

ARTICLES UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-12) page 12

ARTICLES UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-13) page 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

- ✚ Secteur UAa - pas de règle,
- ✚ Secteur UAb - 0,50 pour les habitations, 0,75 pour les occupations mixtes habitat et activités, dont 0,50 maximum pour l'habitation.
- ✚ Secteur UAc - pas de règle, hormis le principe d'aménagement ou d'extension dans la limite de 20% de l'existant restant inchangé sur une période de 5 ans.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour:

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

ARTICLE UA15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.

CHAPITRE 2-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés entre le village et les hameaux, à la faveur des cheminements ruraux desservis par l'eau et l'assainissement.

Cette zone affectée essentiellement à l'habitat, peut recevoir des activités commerciales, artisanales, ainsi que les services qui en sont le complément.

Elle comprend:

- ✚ - le secteur UBa, recouvrant des extensions très proches du centre- village, dans sa continuité,
- ✚ - le secteur UBb, regroupant les constructions des premiers coteaux, entre les Rus de VILLIERS et de DAINVILLE; ce secteur comprend un sous-secteur UBbi, en limite Est, soumis aux règles des zones inondables (petite dépression inondable).

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

ARTICLE UB1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1- RAPPEL

- ✚ 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Secteurs UBa et UBb

Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'accueil hôtelier, ainsi que leurs annexes.

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

3- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI- APRES :

Dans les secteurs UBa et UBb:

- ✚ - les constructions à usage de commerces, dans la limite d'une superficie hors oeuvre nette de 200m², comprenant vente, réserves et services,
- ✚ - les constructions à usage d'activité artisanale et de bureaux, dans la limite d'une superficie hors oeuvre nette de 200m², et sous réserve qu'elles n'apportent aucune nuisance(*) à leur environnement,
- ✚ - les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UBbi,

- ✚ - Les constructions situées en zone inondable ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du décret n° 59-1290 du 9-11-1959 (joint en annexe).

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE UB4 DESSERTE par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UBa:

Un terrain est constructible s'il répond aux conditions minimum ci-après:

- 500m² et 12m de façade sur rue.

Secteur UBb:

Un terrain est constructible s'il répond aux conditions minimum ci-après:

- 700m² et 12m de façade sur rue.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus Art 1-6 sous réserve des spécificités suivantes. Page 8

Les règles ci-dessous priment sur les dispositions communes

Secteur UBa

Les constructions ou les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'axe de la voie

Secteur UBb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 9m par rapport à l'axe de la voie et les clôtures à 4m.

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

Secteur UBa et UBb

Les constructions peuvent être implantées sur une seule ou sur les deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales et de toute autre limite séparative de propriété, les constructions doivent alors respecter une marge de recul au moins égale à:

- ✚ - la hauteur de façade ou de pignon parallèle, avec un minimum de 8m si cette façade comporte des baies,
- ✚ - la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire (pas d'ouvertures transparentes côté limite séparative).

Une ouverture constituée d'un châssis fixe (pas d'ouverture possible) équipée d'un matériau opaque inclus dans la structure même (pas de revêtement sur une vitre par exemple) équivaut à un mur sans ouverture.

L'implantation sur limites séparatives est admise:

- ✚ - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine,
- ✚ - lorsque la construction nouvelle concerne un bâtiment annexe, en dehors de tout habitat ou activité, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-8) page 8

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

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

- ✚ - dans le secteur UBa, une emprise de 0,35, pouvant être portée à 0,50 pour les rez de chaussées affectés à un usage commercial, ainsi que pour les bâtiments commerciaux.
- ✚ - dans le secteur UBb, une emprise de 0,25.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9

Les règles ci-dessous priment sur les dispositions communes

La hauteur de la façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder

dans le secteur UBa:

- ✚ 7m, ce qui représente un étage sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+ C). La SHON peut donc être répartie sur 3 niveaux.

Cette hauteur est prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

dans le secteur UBb:

- ✚ *Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9*

La cote minimum du radier à rez-de-chaussée est fixée à 0,50m au-dessus du sol naturel pour les constructions donnant sur les rues de PICARDIE, du BAS de VILLIERS et du CHEMIN VERT.

ARTICLES UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLES UB 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-12) page 12

ARTICLES UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-13) page 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Secteur UBa:

- ✚ - 0,40 pour les habitations,

- ✚ - 0,60 pour les occupations mixtes habitation et activités, dont 0,40 maximum pour l'habitation.

Secteur UBb

- ✚ - 0,30 .

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour:

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

ARTICLE UB15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.

CHAPITRE 2-3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UR

La zone UR correspond à l'emprise de l'autoroute A4, au Nord-Ouest du territoire communal.

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

ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- RAPPEL

- ✚ 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

3- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

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

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR3 à UR13

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR 14 à UR 15

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles recouvrent l'ensemble des sites agricoles et forestiers, ainsi que les sites particulièrement sensibles sur les rives du GRAND MORIN et le long des Rus venant du plateau. Elles comprennent également toutes les zones urbanisées insuffisamment desservies, notamment sur le plan de l'assainissement.

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.O.S.:

- NAa - zone d'aménagement à terme, sans règle, utilisable par le jeu d'une ZAC ou d'une modification du présent P.O.S.
- NAb - zone d'aménagement à terme, nécessitant un plan d'ensemble
- NB- zone d'habitat de faible densité, insuffisamment desservie
- NC- zone d'activité agricole
- ND - espace naturel protégé.

CHAPITRE 3-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAa

La zone NAa correspond aux sites urbanisables à moyen et long terme, au Sud de l'agglomération, tels qu'ils sont désignés au Schéma Directeur de la Vallée du GRAND MORIN. Leur mise en oeuvre exige, soit une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Toutes règles sans objet.

CHAPITRE 3-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NAb

La zone NAb correspond à trois sites proches du centre du village dont l'organisation introduit un plan de composition dont le caractère et la structure doivent rester cohérents avec le bâti ancien proche; elle recouvre notamment une ancienne ferme dont une partie des bâtiments peut être reconvertie (Le PRE AUBRY). Toute réalisation nécessite, un Schéma d'Aménagement d'ensemble ainsi que la réalisation de tous les équipements nécessaires.

Cette zone comprend les secteurs NAb1, NAb2 et NAb3.

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

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-RAPPEL

- ✚ 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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 non classés, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Aucune utilisation du sol n'est admise sans condition.

3- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Sous réserve de l'acceptation par la commune d'un plan d'organisation d'ensemble et de la réalisation de tous les équipements nécessaires:

- ✚ - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- ✚ - les constructions à usage de commerces, dans la limite d'une superficie hors oeuvre nette de 300m², comprenant vente, réserves et services,
- ✚ - les constructions à usage d'activité artisanale et de bureaux, dans la limite d'une superficie hors oeuvre nette de 600m², et sous réserve qu'elles n'apportent aucune nuisance à leur environnement,
- ✚ - les constructions à usage touristique (accueil, activités sportives et de loisirs), dans la limite d'une superficie hors oeuvre de 1600m² et d'une unité affectée à cette occupation,
- ✚ - les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE NAb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE NAb4 DESSERTE par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations admises à l'article NAb1 les terrains doivent répondre aux conditions minimum ci-après:

- ✚ - 600m² et 12m de façade sur rue.

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

- ✚ - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ✚ - aux aménagements et extensions des constructions existantes.

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

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-6) page 8

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

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales et de toute autre limite séparative de propriété, les constructions doivent alors respecter une marge de recul au moins égale à:

- la hauteur de façade ou de pignon parallèle, avec un minimum de 8m si cette façade comporte des baies,
- la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire (pas d'ouvertures transparentes côté limite séparative).

Une ouverture constituée d'un châssis fixe (pas d'ouverture possible) équipée d'un matériau opaque dans la structure même (pas de revêtement sur une vitre par exemple) équivaut à un mur sans ouverture.

L'implantation sur limites séparatives est admise:

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque la construction nouvelle concerne un bâtiment annexe, en dehors de tout habitat ou activité, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

Et à condition pour chacun des cas d'absence de nuisances dans le ruissellement chez le voisin (récupération par égout de toit ou chéneau sur la propriété concernée sans empiéter sur la propriété voisine)

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

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-8) page 8

ARTICLE NAb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder une emprise de 0,35, pouvant être portée à 0,50 pour les rez-de-chaussées affectés à un usage commercial, ainsi que pour les bâtiments commerciaux.

ARTICLES NAb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9

Les règles ci-dessous priment sur les dispositions communes

La hauteur de la façade, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7m, ce qui représente un étage sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+ C). La SHON peut donc être répartie sur 3 niveaux.

Cette hauteur est prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

ARTICLES NAb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLES NAb 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-12) page 12



ARTICLES NAb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-13) page 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

-  - 0,40 pour les habitations,
-  - 0,60 pour les occupations mixtes habitation et activités, dont 0,40 maximum pour l'habitation.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.

CHAPITRE 3-3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NB

La zone NB recouvre des sites naturels peu équipés (absence notamment d'assainissement), ayant reçu un habitat éparé sur de grandes parcelles. Les règles de ces quartiers, qui s'étendent à l'Ouest de la vallée et sur les rebords du plateau, doivent limiter les possibilités de bâtir, en l'attente d'une organisation des dessertes et de la réalisation des équipements nécessaires.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- RAPPEL

- ✚ 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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 non classés, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Aucune utilisation du sol n'est admise sans condition.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'une construction dans un corps de bâtiment unique à usage d'habitation avec ses annexes.

3- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI- APRES :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition:

- ✚ - que les chemins d'accès permettent le passage des véhicules de secours et d'incendie,

- ✚ - que les conduites d'alimentation en eau desservent effectivement la parcelle et que leur dimension satisfasse les besoins de la sécurité incendie (diamètre de 80mm minimum),
- ✚ - que les installations prévues sur la parcelle permettent le traitement des eaux usées, sans aucun effet de pollution sur les terrains avoisinants et les nappes du sous-sol.

Une seule extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface hors oeuvre nette, est autorisée à compter de la date d'approbation de la présente révision du POS.

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

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 NB3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE NB4 DESSERTE par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain n'est constructible que s'il répond aux conditions énumérées ci-après:

Secteur NBa - 1500m²,

Secteur NBb - 2500m².

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-6) page 8

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives en respectant une marge de recul au moins égal à:

- la hauteur de façade, avec un minimum de 8m si cette façade comporte des baies
- la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire.

L'implantation sur limites séparatives est admise:

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque la construction nouvelle concerne un bâtiment annexe, en dehors de tout habitat ou activité, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

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

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-8) page 8

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peuvent excéder.

- dans le secteur NBa - 0,15,
- dans le secteur NBb - 0,10.

Par ailleurs, aucune implantation n'est admise au-delà d'une limite située à une distance de 30m par rapport à l'alignement, hormis pour des annexes d'une surface hors oeuvre nette de 20m² maximum.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des façades, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 4m, ce qui représente des combles aménageables sur rez-de-chaussée (R+C). **La SHON peut donc être répartie sur 2 niveaux. Le niveau bas de rez-de-chaussée ne peut excéder 0,60m au-dessus du sol naturel.**

Ne sont pas soumis à ces règles:

- les équipements collectifs d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les constructions à usage d'équipement public, dans le cadre d'un parti architectural spécifique.

ARTICLES NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLES NB 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-12) page 12

ARTICLES NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-13) page 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à:

- Secteur NBa = 0,18,
- Secteur NBb = 0,12.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.

CHAPITRE 3-4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NC

La zone NC comprend l'ensemble des sites dévolus aux activités agricoles; elle englobe les territoires dévolus à la production agricole (NCa), et les secteurs regroupant l'habitat de l'exploitant, ainsi que toutes les constructions et installations qui lui sont nécessaires (NCb).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-RAPPEL

1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

- dans le secteur **NCa**:

- les installations techniques liées à l'activité agricole, à l'exclusion de tout autre construction
- les ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique,

- dans le secteur **NCb**:

- l'habitation de l'exploitant
- les constructions nécessaires à son activité agricole
- le camping à la ferme
- les gîtes ruraux dans les bâtiments existants
- les abris à chevaux, à condition de réaliser une bonne insertion dans l'espace environnant.
- L'utilisation des bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial (voir liste en annexe 4) et ne servant plus à l'activité agricole, afin de recevoir des activités, classées ou non (artisanat, activité tertiaire, accueil touristique), à condition de prévoir les équipements nécessaires, notamment sur le plan du stationnement.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'une construction dans un corps de bâtiment unique à usage d'habitation avec ses annexes.

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE NC4 DESSERTE par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 1-6 ne s'appliquent pas dans ce cas

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de:

- 100m de l'alignement des autoroutes,
- 30m des grands itinéraires,
- 20m des routes nationales,
- 10m des chemins départementaux,
- 6m des autres voies.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction en son point le plus proche, sans être toutefois inférieur à 6 mètres.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet-

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet -

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de toute nature est limitée à 10m au faîtage.

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9

ARTICLE NC11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas autorisé d'emplacement de stationnement permanent.

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1- 13) page 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3-5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE ND

- La zone **NDa** regroupe l'ensemble des sites agricoles, boisés, ou à l'état de friche constituant la trame d'espace naturel de la commune, dont la sensibilité paysagère exige protection.
- Le secteur **NDb** correspond à des sites occupés par des éléments bâtis, faisant partie du patrimoine de la ville, qui ont un rôle de gestion vis-à-vis des sites qu'ils occupent; cela touche en particulier les moulins situés au bord du GRAND- MORIN.
- Le secteur **NDc** recouvre une partie du territoire Sud-Ouest de la commune, occupé par de l'habitat précaire.

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

ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-RAPPEL

- 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants 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 non classés, conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

Aucune utilisation du sol n'est admise sans condition.

3- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Dans le secteur **NDa**: l'aménagement et l'extension modérée des bâtiments existants, dans la limite de 10% de la SHON existant à la date d'approbation du P.O.S., avec une limite de 20m², la reconstruction en cas de sinistre. Le tout à condition:

- que les chemins d'accès permettent le passage des véhicules de secours et d'incendie,
- que les conduites d'alimentation en eau desservent effectivement la parcelle et que leur dimension satisfasse les besoins de la sécurité incendie (diamètre de 80mm minimum),
- que les installations prévues sur la parcelle permettent le traitement des eaux usées, sans aucun effet de pollution sur les terrains avoisinants et les nappes du sous-sol.

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

Dans le secteur **NDb** : l'aménagement et l'extension modérée des bâtiments existants, dans la limite de 20% de la SHON existant à la date d'approbation du P.O.S., la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la gestion du site, la possibilité de transformer des bâtiments existants à des fins d'activité (accueil, tourisme et loisir).

Dans le secteur **NDc** : aucune possibilité d'aménagement ni d'extension, à l'exclusion de la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la gestion du site.

Dans les secteurs **NDa et NDb**, les constructions situées en zone inondable ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du décret n°59-1290 du 9-11-1959 (joint en annexe).

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-3) page 6

ARTICLE ND4 DESSERTE par les RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (Art 1-4) page 6

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 1-6 ne s'appliquent pas dans ce cas

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de:

- 100m de l'alignement des autoroutes,
- 30m des grands itinéraires, 20m des routes nationales,

- 10m des chemins départementaux,
- 6m des autres voies.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction en son point le plus proche, sans être toutefois inférieur à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet -

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet -

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de toute nature est limitée à 10m au faîtage.

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-10) page 9

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-11) page 9

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES

Se reporter aux dispositions communes ci-dessus (art 1-13) page 13

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 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE I - TEXTES REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIFS

ARTICLE 1 - DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Articles R 112.1, R 112.2 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Article R 112.1

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

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

Article R 112.2

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

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

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

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

Article R 123 .22

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

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

ARTICLE 2 - DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Article L130.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier (liv. I nouv. C. For) ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N° 63.810 du 6 août 1993 (art. L 222.1 Nouv. C. for.) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral. après avis du centre régional de la propriété forestière".

ARTICLE 3 - DEFINITION DES EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

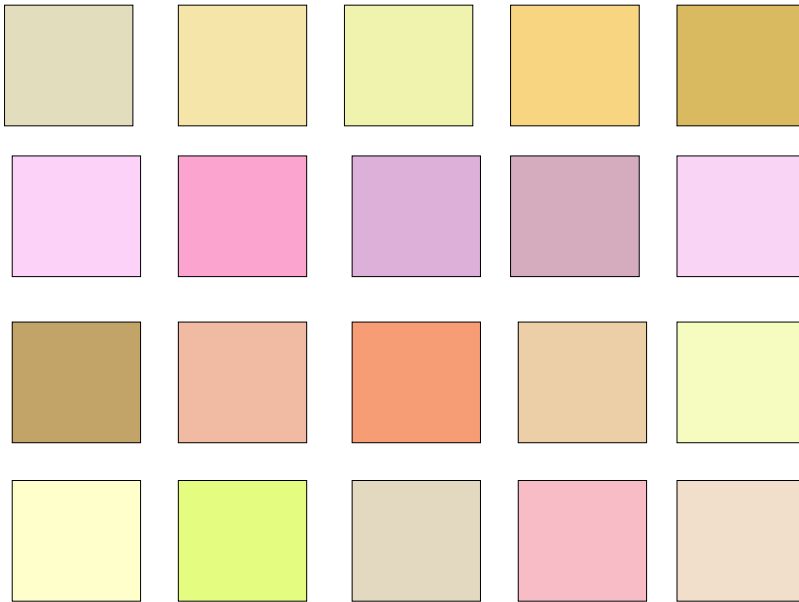
5/ Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123.1 et L 332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ANNEXE II - LEXIQUE des TERMES UTILISES

Les mots signalés par (*) dans le texte du POS sont explicités ci-dessous

Noms	Définition
Nuisance	Tout évènement généré par un choix technique du constructeur capable de porter atteinte au bien être, à la santé ou à la tranquillité du voisinage ou de la commune (fumées, bruits, odeurs, stationnement,...)
Modénature	Création de relief en décalage de tranches de façade
Enclavé	Se dit d'un terrain pour lequel il n'y a pas de voie d'accès publique répondant aux critères du POS sur ce que doit être une voie d'accès normale
Façade	Peut se dire de l'ensemble des murs relatifs à une construction même s'ils ne sont pas « en face » ou parallèles au domaine public
Demandeur	Concerne le constructeur ou celui qui dépose un permis de construire ou une demande travaux. Il s'agit du tiers qui est opposé à la commune dans toute demande vis-à-vis de celle-ci.
SHON	Surface hors œuvre nette : superficie consacrée à l'habitation hors les espaces réservés aux escaliers, caves ou emplacements dans les combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m
Bateaux	Déclivités occasionnées dans une bordure de trottoir pour permettre le passage des véhicules
Unité Foncière	Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës ou adjacentes appartenant à un même propriétaire répondant aux règles de superficie nécessaire dictées par le POS pour toute demande de permis de construire (une seule construction)
POS	Plan d'occupation des sols
COS	Coefficient d'occupation du sol = rapport entre SHON autorisée et superficie du terrain
Emprise au sol	Rapport entre Surface du bâtiment/ Superficie du terrain
Tourelleaux ou poivrières	Extensions d'une construction réalisées en angle ou contre une façade et n'ayant pas d'embase au sol

ANNEXE III : Nuancier pour façades et clôtures en « murs pleins »



ANNEXE IV : Bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial

Grange sente de Rondonneau

Ferme de Chelles

.....