

DEPARTEMENT DES YVELINES  
**Commune Les Bréviaires**



# **Plan d'Occupation des Sols**

## **Dossier de Modification**

### **2. REGLEMENT**

# **COMMUNE DES BREVIAIRES**

# **TITRE I**

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

### **ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des **BREVIAIRES**.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

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

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

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, notamment la règle d'interdiction des constructions à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha excepté dans les "sites urbains constitués".

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. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier et reportées sur les documents graphiques.

### **ARTICLE III : Division du territoire en zones**

Le Plan d'Occupation des Sols divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**", elles sont regroupées au titre **II** du présent règlement et comprennent :

- Zone **UA**
- Zone **UH** avec les secteurs **UH<sub>a</sub>** et **UH<sub>b</sub>**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**", elles sont regroupées au titre **III** du présent règlement et comprennent :

- Zone **NA**
- Zone **NA-UA**
- Zone **NB**
- Zone **NC** avec les secteurs **NC<sub>a</sub>** et **NC<sub>b</sub>**
- Zone **ND** avec les secteurs **ND<sub>a</sub>**, **ND<sub>b</sub>**, **ND<sub>c</sub>**, **ND<sub>d</sub>**, **Nde** et **NDf** (**ND<sub>c</sub>** supprimé suite à

- l'enquête publique)
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

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

#### **ARTICLE IV : Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

#### **ARTICLE V : Equipements et bâtiments publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type poste de distribution publique EDF/GDF ou poste de relèvement, les bâtiments communaux ou tout autre équipement municipal, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement et leur intégration dans l'environnement et le COS.

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

#### **ARTICLE VI : Reconstruction des bâtiments après sinistre**

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

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

#### **ARTICLE VII : Voies bruyantes**

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

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

# **TITRE II**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

# **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond au centre ancien de la commune et comprend également des terrains communaux où sont implantés les principaux équipements.

Cette zone est réservée à l'habitat, aux activités artisanales et commerciales qui y sont liées.

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

### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

#### **I – Rappels**

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

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

##### **- Les constructions à usage :**

- d'habitation et leurs annexes,
- hôtelier et de restauration,
- d'équipement public,
- de commerce ou d'artisanat, non polluant, non bruyant,
- de bureaux ou de services,

##### **- Les lotissements à usage d'habitation**

##### **- Les extensions et aménagements des constructions existantes**

##### **- Les changements de destination dans les volumes existants**

.

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

### **I - Rappels**

Sans objet.

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

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

## **SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 : Accès et voirie**

#### **I - Accès :**

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

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

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

#### **II - Voirie :**

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

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

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

#### **ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux**

##### **I - Eau :**

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

##### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

###### **1 - Eaux usées :**

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

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

###### **2 - Eaux pluviales :**

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

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

#### **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé), sinon elles doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m.

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

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m si la façade comporte des ouvertures de pièces principales (salle de séjour, chambre, bureau, cuisine) et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouvertures de pièces principales.

Les constructions annexes d'une hauteur de faitage inférieure à 4m, non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins....) peuvent être implantées :

- en limite séparative ou à 2,5 m minima pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

**ARTICLE UA 9 : Emprise au sol**

**Définition :**

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

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

## ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

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

La hauteur des constructions est limitée à 8,50m sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

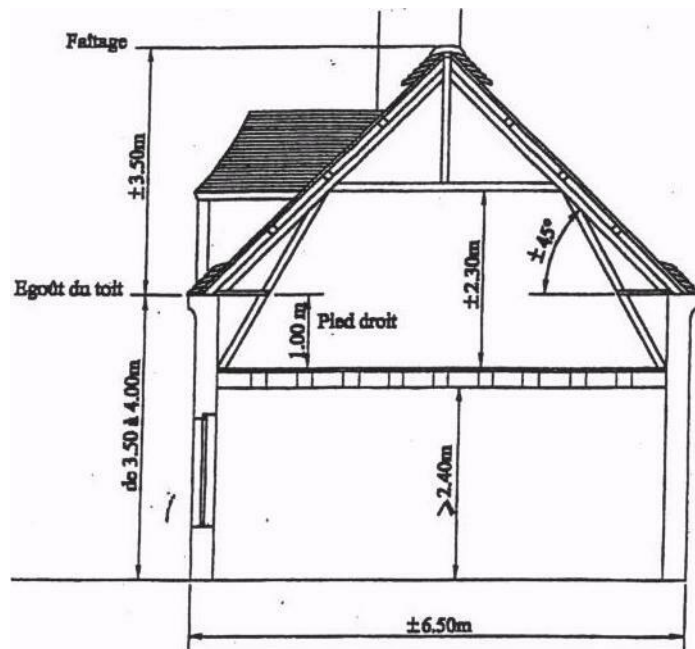
En aucun point de la construction, la dalle finie du Rez-de-chaussée ne devra excéder 30 cm par rapport au terrain naturel.

### Définition des combles :

C'est un volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Au niveau de la façade le pied droit ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut

L'exemple ci-dessous présente une construction avec une hauteur de faitage de l'ordre de 7,5m



## **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur**

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

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

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

**Rappel** : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries et volets seront peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

**4 - Les percements** : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges, toutefois en fonction du projet architectural proposé des adaptations pourront être admises.

**5 - Les toitures** :

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures nouvelles sont réalisées en tuiles plates petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise. Les tuiles seront de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en

capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Le faîtage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin, et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,5 mètres de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10° ; dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture devra être à deux pentes.

Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°

#### **6 - Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits

#### **7 - Les menuiseries :**

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

#### **8 - Les volets :**

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

#### **9 - Les murs :**

\* Dans le cadre d'une construction neuve, d'une extension de bâtiment ou d'un ravalement, les teintes employées ne devront pas présenter de couleurs agressives. Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

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

totallement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures nécessaires à l'accès sur la parcelle.

\* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits

Sont proscrits, les enduits, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles.

\* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

Les joints de ciment gris ou de couleur vive sont interdits.

**10 - Les portails :**

Les portails seront soit en bois peint ou lasurés, soit en métal peint ou pvc, soit formé d'une grille à barreaudage peinte

**11 - Les peintures :**

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

**12 - Les clôtures :**

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement:

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente, en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies.

Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau.

Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux cimenté plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

### **13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

### **14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation. En cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

## **ARTICLE UA 12 : Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

En cas de construction de plusieurs logements, il sera exigé 0,4 emplacement banalisé supplémentaire par logement.

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

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors

oeuvre nette de la construction.

- pour les établissements commerciaux : 1,5 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

#### **I - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

#### **II - Obligation de planter :**

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

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

Les espaces libres devront être plantés et aménagés en espace vert. Les aires de stationnement devront être plantées avec un arbre de haute tige pour 2 places.

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

#### **Gestion du COS des terrains issus de division**

« En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, et dans les conditions et limites fixées par cet article, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

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

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé, excepté en cas de sinistre où la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie est admise et ne donne pas lieu au paiement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du Coefficient d'Occupation des Sols, conformément à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune qui comprend des constructions anciennes, des pavillons plus récents et des lotissements,

La zone comporte deux secteurs qui tiennent compte de l'état existant :

- le secteur UHa où les terrains sont plus petits,
- le secteur UHb où les surfaces sont plus importantes.

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

#### **ARTICLE UH 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **I - Rappels**

- 1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 13 0-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus de 4ha conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

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

###### **- Les constructions à usage :**

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

###### **- Les lotissements à usage d'habitation**

- les extensions et aménagements des constructions existantes
- les changements de destination dans les volumes existants

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

Les constructions à usage de commerce, services bureaux ou artisanat sont limités à 200 m<sup>2</sup> de SHON.

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

**I - Rappels**

Sans objet

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

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UH 3 : Accès et voirie**

**I - Accès**

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

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

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

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

**II - Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE UH 4 : Desserte par les réseaux**

### **I - Eau :**

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

### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

#### **1 - Eaux usées :**

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

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

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

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

#### **2 - Eaux pluviales :**

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

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

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

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

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

## **ARTICLE UH 5 : Caractéristiques des terrains**

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

- 1000 m<sup>2</sup> pour la zone UH,
- 700 m<sup>2</sup> pour le secteur UHa,
- 1400 m<sup>2</sup> pour le secteur UHb.

Ces superficies minimales s'appliquent aux lots ou terrains, issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les AFU, les permis groupés. Elles ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension de constructions existantes ni en cas de reconstruction après sinistre.

En zone UH à l'exception des secteurs UHa et UHb, les terrains issus d'une division devront posséder 20m de façade sur la voie publique pour être constructible.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 5 m.

Les extensions horizontales ou verticales et les aménagements de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs, pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à l'alignement.

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

### Pour la zone UH et le secteur UHb

Les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives si la façade comporte des ouvertures de pièces principales (salle de séjour, chambre, bureau, cuisine) et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouverture de pièces principales.

### Pour le secteur UHa

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m des limites séparatives si la façade comporte des ouvertures de pièces principales (salle de séjour, chambre, bureau, cuisines) et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouverture de pièces principales.

### Pour la zone UH et les secteurs UHa et UHb

Les constructions annexes d'une hauteur de faitage inférieure à 4m, non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins...) peuvent être implantées

- en limite séparative ou à 2,5m minima pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies .

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le

prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

### **ARTICLE UH 9 : Emprise au sol**

#### **Définition :**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.*

*Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

### **ARTICLE UH 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur :**

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

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 m sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

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

### **ARTICLE UH 11 : Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses

dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:

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

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries et volets seront peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

**4 - Les percements**: les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges, toutefois en fonction du projet architectural proposé des adaptations pourront être admises.

**5 - Les toitures** :

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures nouvelles sont réalisées en tuiles plates petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>). Les tuiles seront de couleur brune, rouge panaché ou sablé champagne. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

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

Le faitage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera

obligatoirement à deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles).. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20% de la surface au sol du bâtiment.

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,5 mètres de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°; dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture devra être à deux pentes.

Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°

#### **6 - Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits

#### **7 - Les menuiseries :**

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

#### **8 - Les volets :**

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

#### **.9 - Les murs :**

\* Dans le cadre d'une construction neuve ou d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive. Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures nécessaires à l'accès sur la parcelle.

\* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc. sont interdits

Sont proscrits, les enduits, rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles.

\* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés.

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

Les joints de ciment gris ou de couleur vive sont interdits.

**10 - Les portails :**

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré, soit en métal ou en PVC, soit formé d'une grille à barreaudage peinte

**11 - Les peintures :**

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

.

**12 - Les clôtures :**

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies.

Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau,

Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

**13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

**14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

#### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

#### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

### **ARTICLE UH 12 : Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

En cas de construction de plusieurs logements, il sera exigé 0,4 emplacement banalisé supplémentaire par logement.

- pour les établissements artisanaux : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SHON de la construction.

- pour les établissements commerciaux : 1,5 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les constructions à usage de bureau ou de service : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de SHON.

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

#### **I - Espaces boisés classés :**

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

#### **II - Obligation de planter :**

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

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

Les espaces libres devront être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,25 pour la zone UH,
- 0,30 pour le secteur UHa,
- 0,20 pour le secteur UHb.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

#### **Gestion du COS des terrains issus de division**

« En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, et dans les conditions et limites fixées par cet article, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

### **ARTICLE UH 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé, excepté pour la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie en cas de sinistre. Il ne donne pas lieu au paiement de la participation, pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du Coefficient d'Occupation des Sols en application de l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

# **TITRE III**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

# **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA- UA**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qui, bien que située au cœur du village, n'est desservie ni par la voirie ni par les réseaux divers.

Elle devra faire l'objet d'une étude d'ensemble avec une certaine densification pour créer un centre de vie à proximité des équipements communaux.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION D U SOL**

### **ARTICLE NA-UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

#### **I - Rappels**

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

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

##### **- Les constructions à usage :**

- d'habitation et leur annexes,
- d'équipement public,
- de commerce ou d'artisanat, non polluant, non bruyant
- de bureaux ou de services,

##### **- Les lotissements à usage d'habitation**

##### **- Les extensions et aménagements des constructions existantes**

##### **- Les changements de destination dans les volumes existants**

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

Sont autorisés les opérations groupées à condition que les équipements publics (voiries, réseaux divers..) soient financés par le pétitionnaire pour pouvoir accueillir les nouvelles constructions et que leur aménagement ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

Les parties de construction à usage de commerce, services bureaux ou artisanat sont limités à 300 m<sup>2</sup> de SHON.(habitation non comprise)

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

**I - Rappels**

Sans objet.

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

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

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NA-UA 3 : Accès et voirie**

**I- Accès :**

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

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

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

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

## **II - Voirie :**

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

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

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

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE NA-UA 4 : Desserte par les réseaux**

### **I- Eau :**

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

### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

#### **1 - Eaux usées :**

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

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

#### **2 - Eaux pluviales :**

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

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

### **ARTICLE NA-UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies internes à la zone sinon aucun recul n'est imposé, ceux-ci seront définis en fonction de la forme urbaine adoptée.

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

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m si la façade comporte des ouvertures de pièces principales (salle de séjour, chambre, bureau, cuisine) et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouvertures de pièces principales.

Les constructions annexes d'une hauteur de faitage inférieure à 4m, non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins...) peuvent être implantées

- en limite séparative ou à 2,5m minima pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

### **ARTICLE NA-UA 9 : Emprise au sol**

#### **Définition :**

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE NA-UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Définition de la hauteur :

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

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 m au faîtage sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

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

### **ARTICLE NA-UA 11 : Aspect extérieur**

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

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

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction;
- les menuiseries seront peintes ou lasurés;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

4 - Les percements : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides  
Les ouvertures seront plus hautes que larges.

#### 5 - Les toitures :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures peuvent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise . Les tuiles seront de couleur brune ou rouge panaché. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

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

Le faîtage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20% de la surface au sol du bâtiment.

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,5 mètres de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°, dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture devra être à deux pentes..

Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°

#### 6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### 7 - Les menuiseries :

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

#### 8 - Les volets :

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

## 9 - Les murs :

\* Dans le cadre d'une construction neuve, ou d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive . Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures nécessaires à l'accès sur la parcelle.

### \* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc.. sont interdits

Sont proscrits, les enduits rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles

### \* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

## 10 - Les portails :

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré , soit en métal ou en PVC , soit formé d'une grille à barreaudage peinte

## 11 - Les peintures :

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

## 12 - Les clôtures :

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies. Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau, Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

### **13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

### **14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

## **ARTICLE NA-UA 12 : Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

En cas de lotissement ou de permis groupés, il sera exigé en plus 0,4 places banalisées par logement.

- pour les constructions à usage de bureau, commerce, service (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de hors oeuvre nette de l'immeuble.

- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction.

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

#### **I - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

#### **II - Obligation de planter :**

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, une superficie minimale de 5 % devra être aménagée en espace vert et aire de jeux.

Les espaces libres de construction devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement devront comporter des plantations avec un minimum d'un arbre pour deux places.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NA-UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

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

Sans objet.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle où quelques constructions éparses existent et où il n'est pas prévu de nouvelles implantations compte tenu de l'insuffisance de certains équipements et du caractère de paysage rural du secteur.

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

#### **ARTICLE NB 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **I- Rappels**

- 1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - 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.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus 4ha conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :

- **de camping à la ferme ou de gîtes ruraux** dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ou de logements réservés au personnel ;
- **d'abris à animaux** (boxes pour chevaux) à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage.
- **Les changements de destinations à usage d'habitation ou d'activités** dans le respect des autres règles du règlement.
- De nouveaux abris ou annexes de construction légère, sans fondations, pourront être réalisés dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale.

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

Les constructions de bâtiments à usage d'habitation ainsi que leur aménagement ou extension.

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

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15m des espaces boisés classés ni à moins de 50m des massifs boisés de plus de 100ha..

### **ARTICLE NB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **I- Rappels**

Le classement des espaces boisés 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 (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB 3 : Accès et voirie**

##### **I - Accès**

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

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

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

##### **II - Voirie**

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

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

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

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

#### **ARTICLE NB 4 : Desserte par les réseaux**

##### **1 - Eau :**

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

##### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

##### **1 - Eaux usées :**

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

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

##### **2 - Eaux pluviales :**

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

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

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

##### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE NB 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise de la voie.

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

Les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives si la façade comporte des ouvertures dont la dimension est supérieure à 0.25m<sup>2</sup> et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouverture dont la dimension est inférieure à 0.25m<sup>2</sup>

Les constructions annexes d'une hauteur de faitage inférieure à 4m, non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins....) peuvent être implantées

- en limite séparative ou à 2,5m minima pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies .

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

### **ARTICLE NB 9 : Emprise au sol**

#### **Définition :**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol*

*Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 5% de l'emprise au sol. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) sera inférieure à 350m<sup>2</sup>.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

## **ARTICLE NB 10 : Hauteur maximale des constructions**

### *Définition de la hauteur :*

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8.50 m sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m au faitage.

La hauteur des hangars agricoles est limitée à 10 mètres.

## **ARTICLE NB 11 : Aspect extérieur**

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

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

Les extensions devront présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les bâtiments existants.

Les autres constructions devront s'intégrer dans le paysage, en particulier les abris pour les animaux seront réalisés en clins bois de teinte sombre, la couverture pouvant être de teinte plus claire.

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries seront peintes ou lasurées;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

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

**5 - Les toitures** :

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures doivent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise. Les tuiles seront de couleur brune, rouge panaché ou sablé champagne. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

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

Le faitage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,50 m de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative la toiture devra être à deux pentes. Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

Annexes : les toitures seront en harmonie avec les constructions existantes.

**6 - Les vitrages** :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

### 7 - Les menuiseries :

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

### 8 - Les volets :

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

### 9 - Les murs :

\* Dans le cadre d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive. Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

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

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect ; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, ne doivent pas présenter des tonalités agressives.

#### \* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits

Sont proscrits, les enduits rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles.

#### \* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés.

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et

chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

#### **10 - Les portails :**

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré , soit en métal ou en PVC , soit formé d'une grille à barreaudage peinte

#### **11 - Les peintures :**

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

#### **12 - Les clôtures :**

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.
- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies. Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau,

Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

#### **13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

#### **14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

#### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

#### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

## **ARTICLE NB 12 : Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

En cas de construction de plusieurs logements, il sera exigé 0,4 emplacement banalisé supplémentaire par logement.

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

### **I - Espaces boisés classés**

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

### **II - Obligation de planter**

La marge de recul de 10m par rapport à la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

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

En particulier, les éléments végétaux répertoriés aux plans de zonage devront être entretenus pour assurer leur pérennité (arbres, haies, espaces verts).

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est limité à 0,05. La Surface Hors Oeuvre Nette développée maximum est de 350m<sup>2</sup>.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

### **Gestion du COS des terrains issus de division**

« En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, et dans les conditions et limites fixées par cet article, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

### **ARTICLE NB 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture où les nouvelles installations ne sont pas admises.

Elle comprend deux secteurs spécifiques où sont autorisés principalement les constructions à usage agricole (NCa) et les bâtiments nécessaires à l'horticulture et aux activités paysagères (NCb).

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

#### **ARTICLE NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **I- Rappels**

- 1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 13 0-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus 4ha conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :

- de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ou de logements réservés au personnel ;
- d'abris à animaux (boxes pour chevaux) à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage.
- Les changements de destinations à usage d'habitation ou d'activités dans le respect des autres règles du règlement.
  
- de nouveaux abris ou annexes de construction légère, sans fondations, pourront être réalisés dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale.

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

### Dans toute la zone NC :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) pour l'ensemble de l'habitation extension comprise. - les constructions à usage agricole à moins de 20m des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité technique ou nécessités dues aux nuisances ou à la sécurité.
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole ou forestière ou à l'hydraulique,
- en cas de sinistre l'aménagement et la reconstruction à l'identique selon les conditions de l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

### Dans le secteur NCa :

En plus des occupations et utilisations ci-dessus, sont autorisées :

- les installations classées liées à l'activité de la zone,
- le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existant.

### Dans le secteur NCb :

En plus sont admises les constructions liées à l'activité d'horticulture et d'aménagement paysager.

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

Les abris pour animaux à condition de s'intégrer discrètement dans le site et de rester strictement réservé à cet usage.

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares.

## **ARTICLE NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **I - Rappels**

Le classement des espaces boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements(article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NC 3 : Accès et voirie**

### **I- Accès**

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

### **II - Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE NC 4 : Desserte par les réseaux**

### **I - Eau :**

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

### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

#### **1 - Eaux usées :**

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

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

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

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

## 2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans

le réseau collecteur existant.

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

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

## III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

### **ARTICLE NC 5 : *Caractéristiques des terrains***

Pour recevoir un abri pour animaux, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 ha Sans objet pour les autres occupations du sol.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant sans aggraver la non conformité au recul.

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

Les constructions indépendantes non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins....) peuvent être implantées

- à 2,5 m minima des limites séparatives pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies
- pour des motifs d'intégration dans le site, cette distance pourra être réduite à 2 m en ce qui concerne les abris pour animaux à condition de se trouver à plus de 50 m de toute habitation.

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

### **ARTICLE NC 9 : Emprise au sol**

#### **Définition :**

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

Sans objet.

### **ARTICLE NC 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur :**

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

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m au faitage.

La hauteur des hangars agricoles ne peut excéder 10 mètres.

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

## **ARTICLE NC 11 : Aspect extérieur**

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

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

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être en harmonie avec les bâtiments voisins. Les teintes claires sont proscrites tant pour les murs que pour les toitures.

Un bardage régulièrement entretenu est demandé pour les façades.

La toiture sera à double pente avec une inclinaison égale ou supérieure à 15°.

Les abris pour animaux seront réalisés en clins bois de teinte sombre. Dans le cas d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> la toiture ne peut comporter qu'une seule pente.

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ,
- pour les ravalements de façades, le même matériau doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries seront peintes ou lasurées;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

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

**5 - Les toitures** :

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures doivent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise. Les tuiles seront de couleur brune, rouge panaché ou sablé champagne. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

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

Le faîtage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,50 m de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative la toiture devra être à deux pentes. Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

#### **6 - Les vitrages :**

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### **7 - Les menuiseries :**

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

#### **8 - Les volets :**

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

#### **9 - Les murs :**

\* Dans le cadre d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

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

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect ; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, ne doivent pas présenter des tonalités agressives.

\* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits

Sont proscrits, les enduits rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles.

\* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés.

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

**10 - Les portails :**

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré , soit en métal ou en PVC , soit formé d'une grille à barreaudage peinte

**11 - Les peintures :**

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

**12 - Les clôtures :**

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.
  - soit de haies végétales doublées ou non de grillage,
  - soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies.
- Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau,

Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

### **13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

### **14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

## **ARTICLE NC 12 : Stationnement des véhicules**

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

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

### **I - Espaces boisés classés**

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

### **II - Obligation de planter**

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

Les alignements d'arbres repérés aux plans de zonage devront être conservés ainsi que les autres éléments végétaux marquants signalés aux plans.

Les hangars seront entourés de plantations afin d'atténuer leur impact visuel.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXILALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

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

Sans objet.

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. L'agriculture y est en partie présente soit en terres cultivées soit en prairies.

Il existe dans cette zone des activités humaines qu'il y a lieu de maintenir et éventuellement légèrement développer, aussi des secteurs spécifiques sont déterminés ainsi :

NDa réservé aux loisirs et à la restauration (base de loisir de l'Etang de Hollande).

NDb réservé au camping caravaning (Les Petites Yvelines).

NDc supprimé après enquête publique.

NDD réservé aux établissements équestres.

NDe réservé aux établissements équestres et à des installations qui y seraient liées (hébergement restauration) et éventuellement à des installations à usage agricole.

NDf site du château de La Talle

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

#### **ARTICLE ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **I - Rappels**

- 1- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2- 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.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés appartenant à un massif de plus 4ha conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :

- de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ou de logements réservés au personnel ;

- d'abris à animaux (boxes pour chevaux) à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage.
- Les changements de destinations à usage d'habitation ou d'activités dans le respect des autres règles du règlement.
- de nouveaux abris ou annexes de construction légère, sans fondations, pourront être réalisés dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale.

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

Pour l'ensemble de la zone ND à l'exception de la zone NDf :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes limitée à 350 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) pour l'ensemble de l'habitation extension comprise.
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole forestière et aux besoins hydrauliques.
- les installations classées liées aux activités forestières à la gestion de l'eau (Station d'épuration),
- les équipements de superstructure nécessaires ainsi que les équipements d'infrastructure.
- en cas de sinistre l'aménagement et la reconstruction à l'identique selon les conditions de l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Dans le secteur NDa**

Les constructions, utilisations et occupations des sols nécessaires aux loisirs et à la restauration ainsi que l'aménagement léger des installations qui y sont liées (parc de stationnement).

### **Dans le secteur NDb**

Les installations de camping, de caravaning, d'habitations légères de loisirs ainsi que les constructions qui y sont liées ou sont nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.

### **Dans le secteur NDc**

Secteur supprimé après enquête publique.

### **Dans le secteur NDd**

Les établissements équestres ainsi que les constructions, utilisations et occupations du sol nécessaires à leur exploitation, la clinique équine existante liée au centre équestre ainsi que les locaux à usage d'habitation exclusivement destinés à la direction, au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des installations.

### **Dans le secteur NDe**

Les établissements équestres ainsi que les constructions, utilisations et occupations du sol nécessaires à leur exploitation ainsi que les locaux à usage d'habitation exclusivement destinés à la direction, au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des

installations.

De plus les constructions liées à l'hébergement, à la restauration et au tourisme vert ainsi que celles liées à l'exploitation agricole.

### **Dans le secteur NDf Site du Château de La Talle**

Il peut être admis que ce site soit qualifié en hôtellerie, restauration et espace de sport et loisir (golf ..). Dans ce cas il pourrait être admis des aménagements et extensions strictement nécessaires et justifiés pour l'activité principale retenue du site.

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

En dehors des secteurs NDa et NDb, aucune installation nouvelle autorisée par l'article ND.1-II ne pourra s'implanter à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les abris pour animaux sont admis dans toute la zone à condition de s'intégrer discrètement dans le site et de rester strictement réservé à cet usage.

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

#### **I - Rappels**

Le classement des espaces boisés 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 (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

Dans le secteur NDb sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation permanente.

### **SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND 3 : Accès et voirie**

##### **I – Accès**

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

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

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

## **II - Voirie**

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

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

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

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

### **ARTICLE ND 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

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

#### **II - Assainissement :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

##### **1 - Eaux usées :**

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

##### **2 - Eaux pluviales :**

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

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

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

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

#### **ARTICLE ND 5 : Caractéristiques des terrains**

Pour recevoir un abri isolé pour animaux, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1ha.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 10 mètres.

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

Toute construction devra être implantée à plus de 4 m des limites séparatives à l'exception des extensions sans ouvertures qui pourront être réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions indépendantes non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins....) peuvent être implantées

- à 2,5 m minima des limites séparatives pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

#### **ARTICLE ND 9 : Emprise au sol**

##### **Définition :**

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

Sans objet.

#### **ARTICLE ND 10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **Définition de la hauteur .:**

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

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 m sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

La hauteur des autres constructions est limitée à 6 m au faitage.

Pour les hangars agricoles ou manèges des établissements équestres, la hauteur est limitée à 10 m.

### **ARTICLE ND 11 : Aspect extérieur**

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

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

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être en harmonie avec les bâtiments voisins. Les teintes claires sont proscrites tant pour les murs que pour les toitures.

Un bardage régulièrement entretenu est demandé pour les façades.

La toiture sera à double pente avec une inclinaison égale ou supérieure à 15°.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, un décroché de toiture pourra être admis.

Les abris pour animaux seront réalisés en clins bois de teinte sombre. Dans le cas d'abris de moins de 20 m<sup>2</sup> la toiture ne peut comporter qu'une seule pente.

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

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

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ,
- pour les ravalements de façades, le même matériau doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les menuiseries seront peintes ou lasurées;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

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

#### 5 - Les toitures :

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures doivent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise. Les tuiles seront de couleur brune, rouge panaché ou sablé champagne. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

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

Le faitage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,50 m de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative la toiture devra être à deux pentes. Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

#### 6 - Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### 7 - Les menuiseries :

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

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

## 8 - Les volets :

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

## 9 - Les murs :

\* Dans le cadre d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

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

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect ; leur remise en ordre de propreté au moins une fois tous les dix ans est recommandée. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des clôtures, qu'il s'agisse d'habitation ou autre, ne doivent pas présenter des tonalités agressives.

### \* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits

Sont proscrits, les enduits rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles.

### \* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés.

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

## 10 - Les portails :

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré , soit en métal ou en PVC , soit formé d'une grille à barreaudage peinte

## 11 - Les peintures :

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

#### **12 - Les clôtures :**

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies.

Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau,

Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

#### **13 - Les conduits de fumée :**

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

#### **14 - Les antennes :**

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

#### **15 - Divers :**

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

#### **16 - Piscines :**

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

### **ARTICLE ND 12 : Stationnement des véhicules**

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

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

#### **I - Espaces boisés classés**

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

#### **II - Obligation de planter**

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

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

Des plantations seront exigées autour des constructions autorisées pour atténuer leur impact sur le paysage.

### **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.

Toutefois, pour le secteur NDb, le nombre de caravanes ou d'H.L.L. est limité à 50 par ha.

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

Sans objet.