



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

## DECLARATION DE PROJET 2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols

### Création d'un quartier multi générationnel « habitat et services » Commune de POMMEUSE



ENQUETE PUBLIQUE



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

20 Août 2013

## **2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**

**2.a- Notice explicative**

**2.b- Rapport de présentation (extrait)**

**2.c- Plan de zonage (extrait)**

**2.d- Règlement (zone NA)**



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

**DECLARATION DE PROJET**  
**2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**  
**2.b- Rapport de présentation**  
**Création d'un quartier multi générationnel**  
**« habitat et services »**  
**Commune de POMMEUSE**



**ENQUETE PUBLIQUE**



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

**20 Août 2013**



## 1. LES ZONES NATURELLES CONSTRUCTIBLES

Il s'agit des zones d'urbanisation future (NA et NAx) et d'une zone d'implantations bâties plus ou moins diffuses qui est insuffisamment équipée (NB).

### ■ Zone NA

Cette zone est définie en vue d'assurer une extension urbaine progressive et harmonieuse de la commune, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et sous certaines conditions.

La zone est divisée en **quatre** secteurs :

- NAa et NAb localisées au Nord et à l'Ouest du Centre de TRESMES sont urbanisables immédiatement sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (à la charge des aménageurs de ces secteurs, notamment en matière d'incendie et d'assainissement). Ces secteurs sont susceptibles d'accueillir principalement un habitat de densité moyenne (10 logements par hectare maximum) sur des lots privés qui devront présenter une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup> en NAa et 600 m<sup>2</sup> sur le secteur NAb pour respecter les caractères du parcellaire bâti existant à proximité.

Dans un souci d'intégration des nouveaux quartiers dans le site bâti existant, la transition avec les secteurs d'urbanisation limitrophes devra être particulièrement étudiée et prendra en compte notamment les principes organisationnels suivants :

- ✓ Mise en place de liaisons cohérentes et nombreuses (piétonnes et automobiles) avec les secteurs limitrophes, et raccordement maximum au réseau viaire existant,
  - ✓ Respecter et reprendre les grands traits de la structure urbaine traditionnelle locale (rôle des rues et des espaces publics structurants, répartition des jardins et vergers e, arrière du bâti...)
  - ✓ Introduction sur les sites d'une densité végétale significative, venant souligner la continuité des espaces publics et des rues et assurant l'intégration paysagère des constructions.
- NAc est un petit secteur enclavé à proximité du centre urbain de TRESMES, sur lequel un aménagement cohérent devra être engagé dans une phase ultérieure ; le présent POS s'efforce dans l'immédiat de préserver ce secteur d'une urbanisation au coup par coup.
- **NAd est un secteur localisé le long de la rue des IRIS, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble pour l'accueil d'un quartier multi générationnel « habitat et services » destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**



## 2. MISE EN ŒUVRE DU POS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Les dispositions réglementaires du POS concernant chacune des zones énumérées ci-dessus, définissent une réceptivité en terme de possibilité de réalisations de logements neufs et d'accueil de population évaluée comme suit :

Tableau des réceptivités :

Zone	En nombre de logements	En nombre d'habitants
UA Dont UAa UAb	20 Dont 10 10	60
UB Dont UBa UBb	25 Dont 10 15	75
UX	-	
UY	-	
UZ	-	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>45</b>	<b>135</b>
NA Dont NAa NAb NAc <b>NAd</b>	96 Dont 20 25 10 41	206
NAX	-	-
NB Dont NBa NBb	25 Dont 15 10	75
<b>Total zones naturelles constructibles</b>	<b>121</b>	<b>281</b>
NC	-	-
ND	-	-
Zones naturelles protégées	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>166</b>	<b>416</b>

### ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DU POS

ZONE	SUPERFICIE DE LA ZONE (surfaces approchées en hectares)	
	POS approuvé le 12/06/1992	Projet de mise en compatibilité du POS
UA Dont UAa UAb	29.8 Dont 11.7 18.1	29.8 Dont 11.7 18.1
UB Dont UBa UBb	33.1 Dont 11.7 21.4	33.1 Dont 11.7 21.4
UX	14	14
UY	13	13

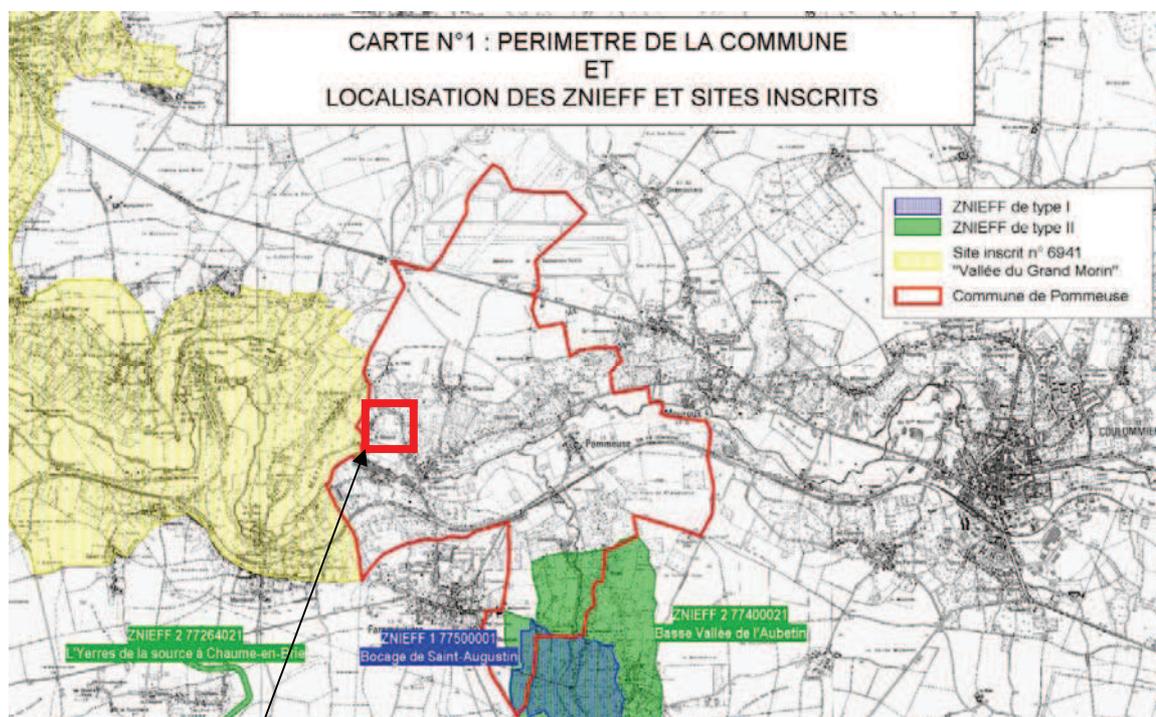


UZ		130		130
<b>Total zones urbaines</b>		<b>219.9</b>		<b>219.9</b>
<b>Réceptivité des zones U</b>		<b>45</b>		<b>45</b>
NA		5.3		6.6
	Dont NAa		Dont 1.8	Dont 1.8
	NAb		2.6	2.6
	NAc		0.9	0.9
	<b>NAd</b>		-	<b>1.3</b>
NAX		1.7		1.7
NB		58.4		58.4
	Dont NBa		Dont 33.1	Dont 33.1
	NBb		25.3	25.3
<b>Total zones naturelles constructibles</b>		<b>65.4</b>		<b>66.7</b>

### 3. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Une étude écologique a été réalisée sur l'ensemble du territoire communal par un bureau d'études spécialisé (Ecosphère) en décembre 2006.

Le site du projet est localisé **en dehors du périmètre du site Inscrit de la Vallée du GRAND MORIN** à l'Est de ce dernier. Il n'appartient à aucune ZNIEFF de type I ou II.

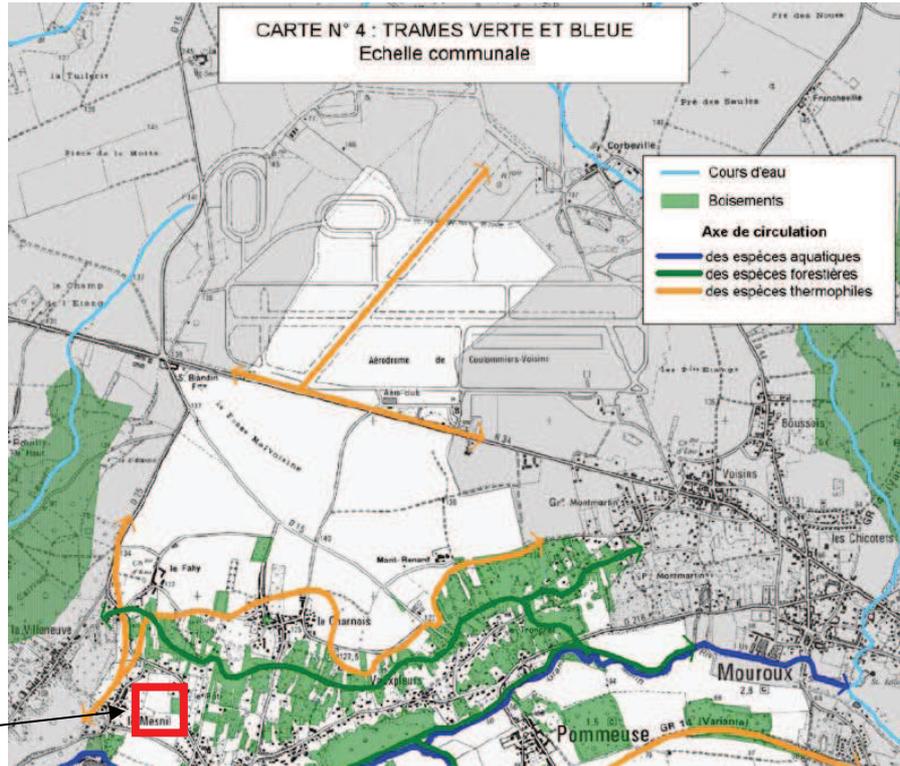


Localisation du site du projet

Source : Phase 1-Diagnostic-Ecosphère-Déc2006



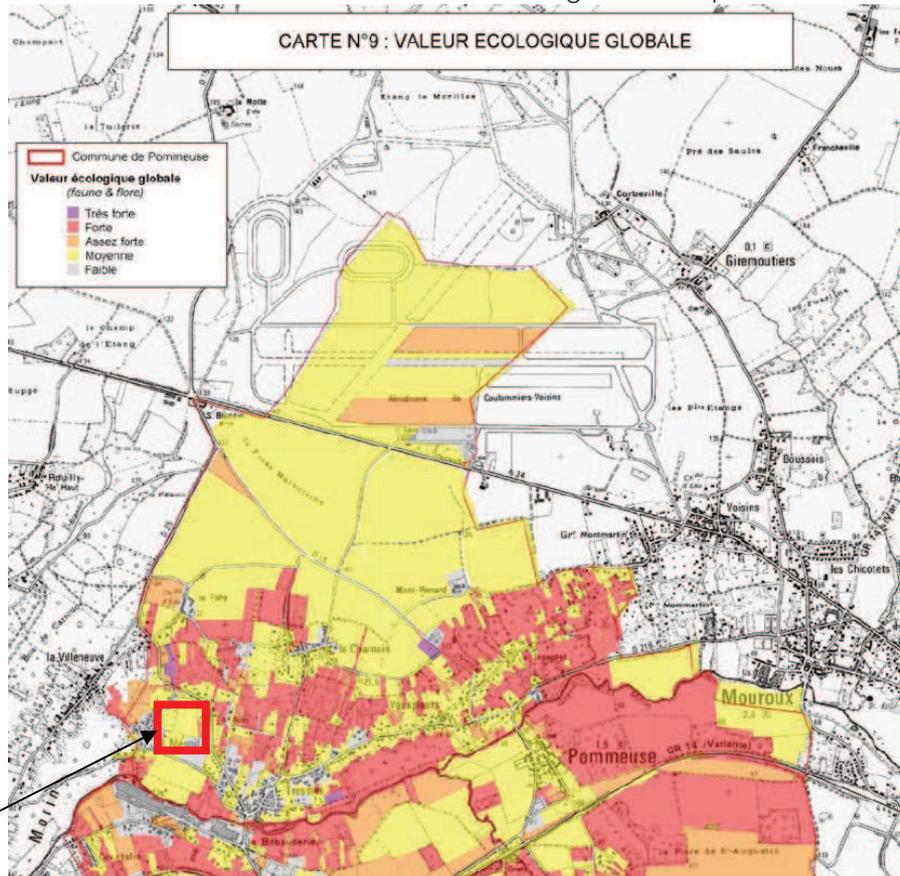
Le site du projet est localisé **en dehors des trames vertes et des trames bleues** identifiées sur le territoire de POMMEUSE.



Localisation du site du projet

Source : Phase 1-Diagnostic-Ecosphère-Déc2006

Les terrains du site du projet sont des terres cultivées qui ont une **valeur écologique moyenne et faible**.



Localisation du site du projet

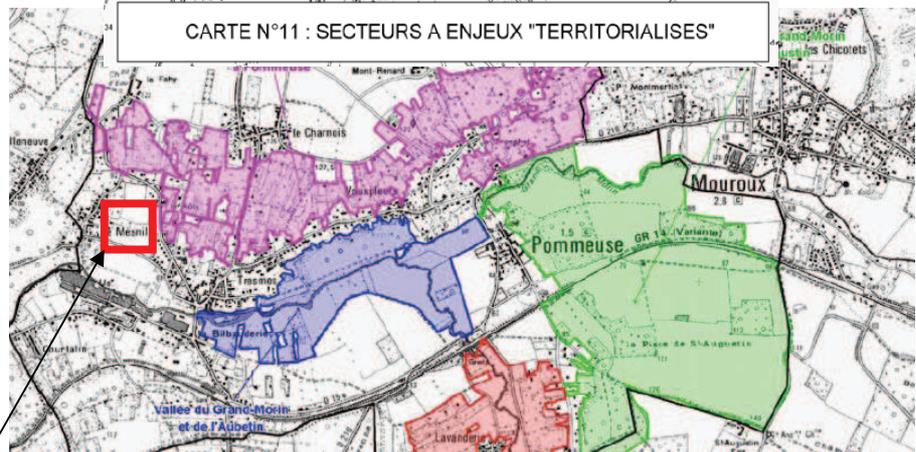
Source : Phase 1-Diagnostic-Ecosphère-Déc2006



Le diagnostic écologique a abouti à la définition de deux grands types d'enjeu :

- les enjeux territorialisés correspondant à de grands secteurs « homogènes » présentant un intérêt écologique avéré ;
- les enjeux transverses qui concernent des secteurs très dispersés sur le territoire ou des corridors de déplacements.

Le site du projet n'appartient à aucun des secteurs à enjeux territorialisés et identifiés sur le territoire de POMMEUSE.



Localisation du site du projet

Source : Phase 1-Diagnostic-Ecosphère-Déc2006

**Au vu de l'étude écologique précédemment réalisée et illustrée par les cartes de synthèse ci-dessus, le secteur est peu sensible à ce propos. De plus le secteur proche du programme de construction potentiellement le plus sensible qui correspond au boisement existant resté en zone agricole.**

Le programme de construction qui verra l'urbanisation d'un terrain agricole sera desservie en réseaux à partir des réseaux communaux. En particulier, il sera assuré l'évacuation des eaux usées vers la station d'épuration.

**Dans ces conditions, le projet n'est pas de nature à engendrer des incidences notables sur l'environnement.**



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

**DECLARATION DE PROJET**  
**2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**  
**2.a- Notice explicative**  
**Création d'un quartier multi générationnel**  
**« habitat et services »**  
**Commune de POMMEUSE**



**ENQUETE PUBLIQUE**



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

**20 Août 2013**



1- Le contexte de l'urbanisme réglementaire .....	3
2- La zone concernée par la mise en compatibilité .....	3
3- Le contenu de la mise en compatibilité .....	4
3.1- Le rapport de présentation .....	4
3.2- Le plan de zonage.....	4
3.3- Le règlement.....	5



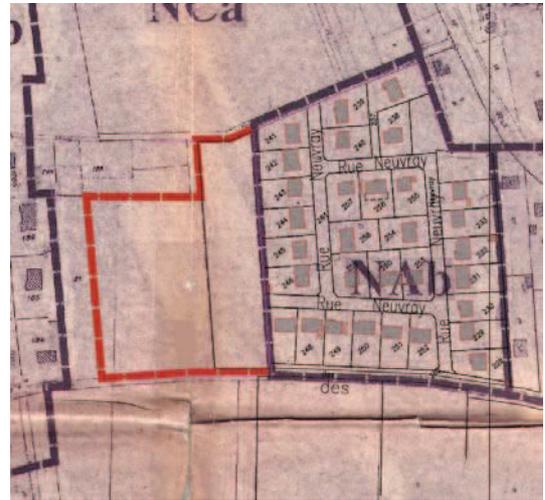
## 1- LE CONTEXTE DE L'URBANISME REGLEMENTAIRE

Les terrains pour la réalisation d'un quartier multi générationnel « habitat et services », se situent au lieu-dit La Ruelle NEUVRAY, à l'entrée Ouest, le long de la rue des IRIS.

Dans le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 12/06/1992 et actuellement applicable\*, les terrains concernés par le projet sont classés en zone NCa.

\* Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/01/2010, ayant été annulé le 18/10/2012 par le Tribunal Administratif de Melun. Dans ce PLU ces terrains étaient situés dans un secteur d'urbanisation future en zone IAUE.

La mise en compatibilité du POS a pour objectif de permettre la réalisation d'un quartier multi générationnel « habitat et services », sur une partie de la zone NCa du zonage du POS, le long de la rue des IRIS.



Situation du projet

(Extrait : Extrait zonage du POS-11/01/2010)

## 2- LA ZONE CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La zone concernée par la mise en compatibilité est la **zone NCa**, située au lieu-dit LA RUELLE NEUVRAY, à l'entrée Ouest de POMMEUSE, le long de la rue des IRIS.

La zone NCa couvre les parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole de culture ou d'élevage.

Les terrains du projet sont actuellement des terres cultivées dénuées de toutes constructions.



Ils sont bordés à l'Est et à l'Ouest par du tissu urbain pavillonnaire et au Nord par un petit boisement.





### 3- LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La présente mise en compatibilité s'attache à modifier le zonage de la zone NCa en une zone d'urbanisation future destinée à accueillir cette extension urbaine de la commune en continuité avec l'urbanisation existante. Elle forme un lien entre les urbanisations existantes.

Le règlement de la zone NA comporte actuellement 3 secteurs distincts (NAa, NAb et NAc).

La mise en compatibilité du POS nécessite la création d'un nouveau secteur NAd, localisé le long de la rue des IRIS, urbanisable sous la forme d'un programme de constructions pour l'accueil du projet de quartier multi générationnel « habitat et services ».

Les pièces suivantes du POS sont donc modifiées :

- Le rapport de présentation,
- Le plan de zonage,
- Le règlement.

#### 3.1- LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les modifications apportées au rapport de présentation portent essentiellement sur le chapitre « Propositions du Plan d'Occupation des Sols » et les sous-chapitres « Zonage et règlement », « Mise en œuvre du POS et perspectives d'évolution » et « Evolution des superficies du POS ».

Les parties ayant fait l'objet de modifications apparaissent dans la pièce 2.b, en gras italique surlignées de gris.

Un chapitre supplémentaire a été ajouté : « L'incidence sur l'environnement » afin de démontrer que le projet n'est pas de nature à engendrer des incidences notables sur l'environnement.

Ces conclusions sont fondées, notamment sur une étude écologique qui a été réalisée sur l'ensemble du territoire communal par un bureau d'études spécialisé (Ecosphère) en décembre 2006.

#### 3.2- LE PLAN DE ZONAGE

La mise en compatibilité du plan de zonage consiste à la création d'un nouveau secteur NAd au sein de la zone NCa, dans le prolongement de la zone NAb à l'Est.

Extrait du plan de zonage du POS actuellement applicable



Extrait du plan de zonage du POS après modification





### **3.3- LE REGLEMENT**

La mise en compatibilité du règlement consiste à la rédaction d'articles règlementaires adaptés au projet de quartier multi générationnel « habitat et services », s'appliquant au nouveau secteur créée : NAd.

Seuls les articles ayant fait l'objet de compléments apparaissent dans la pièce 2.d en gras italique surlignés de gris.



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

**DECLARATION DE PROJET**  
**2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**  
**2.c- Plan de zonage (extrait)**  
**Création d'un quartier multi générationnel**  
**« habitat et services »**  
**Commune de POMMEUSE**



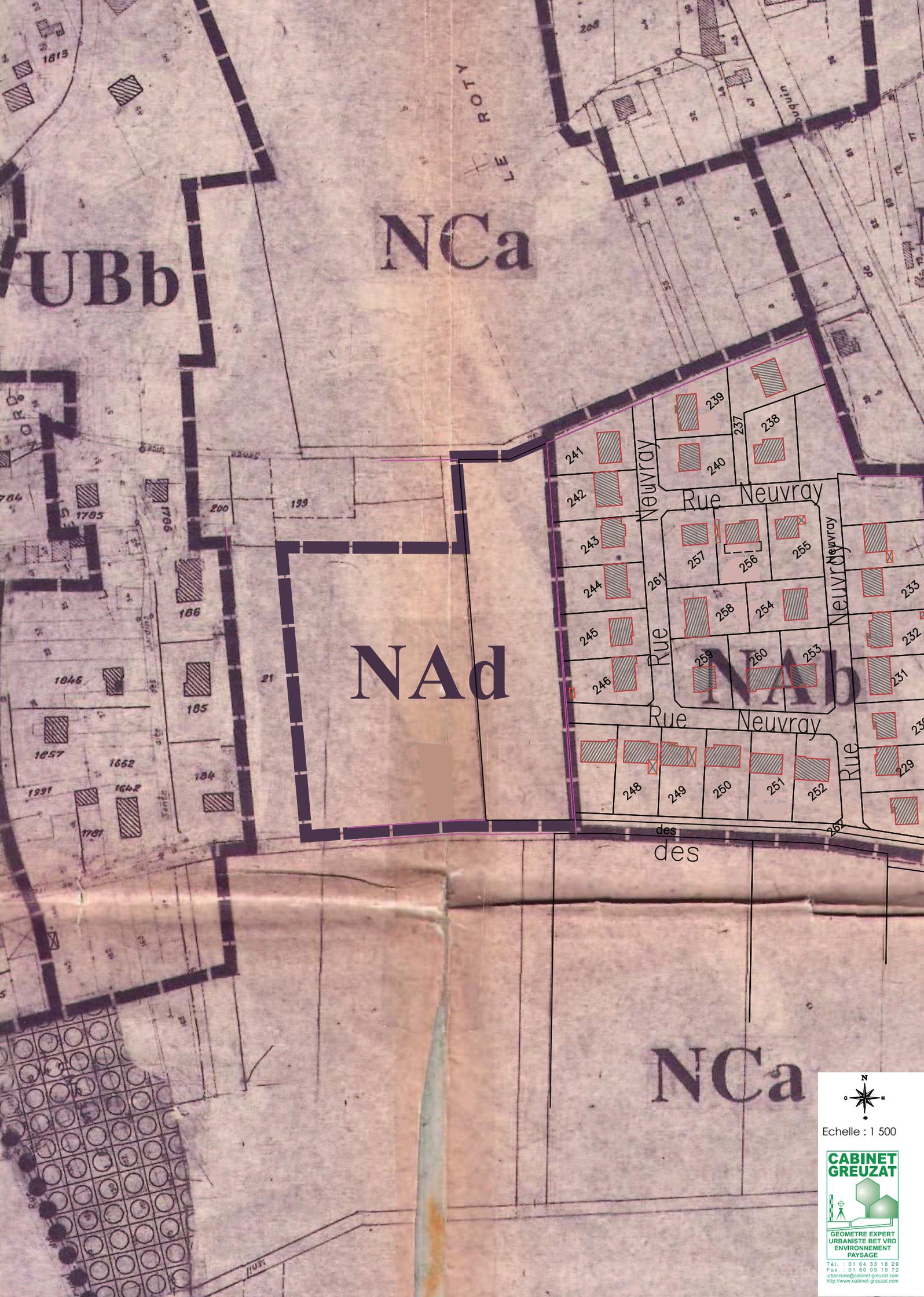
**ENQUETE PUBLIQUE**



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

**20 Août 2013**



UBb

NCa

NAd

NCa



Echelle : 1 500

**CABINET  
GREUZAT**



GEOMETRE EXPERT  
URBANISTE DET VRD  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE

Tel. : 01 64 33 18 29  
Fax. : 01 60 09 19 72  
urbanisme@cabinet-greuzat.com  
http://www.cabinet-greuzat.com



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

**DECLARATION DE PROJET**  
**2- Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**  
**2.d- Règlement (Zone NA)**  
**Création d'un quartier multi générationnel**  
**« habitat et services »**  
**Commune de POMMEUSE**



**ENQUETE PUBLIQUE**



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

**20 Août 2013**



### **TITRE III** **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NA**

Zone destinée à accueillir l'extension urbaine de la commune, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et sous certaines conditions :

On distingue plusieurs secteurs :

- **NAa** localisé au Nord de TRESME, urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, et susceptible d'accueillir un habitat de densité moyenne (25 logements maximum)
- **NAb** situé en continuité Ouest du centre aggloméré de TRESME, avec une programmation à vocation principale d'habitat de densité moyenne (10 logements à l'hectare maximum)
- **NAc** est un petit secteur enclavé à proximité du centre urbain de TRESME, sur lequel un aménagement cohérent devra être engagé dans une phase ultérieure : le présent POS s'efforce dans l'immédiat de préserver ce secteur d'une urbanisation au coup par coup.
- **NAd est un secteur d'extension d'urbanisation situé le long de la rue des IRIS, destiné à la construction d'habitat et de services d'intérêt collectif.**

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

#### **ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **Rappels :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441.2 du Code de l'Urbanisme)  
Les installations et travaux divers, définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur :

##### **Dans tous les secteurs :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.  
Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans le secteur.

##### **En outre, dans les secteurs NAa et NAb :**

Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation : au sein de ces opérations, seront admis :

- Les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une seule construction d'habitation ne comportant qu'un seul logement par lot privatif créée ;



- Les espaces de bureau ou de services à condition qu'ils soient intégrés dans la construction d'habitation et que leur surface de plancher n'excède pas 40% de la SP édifiée sur la parcelle ;
- Les équipements collectifs.

**Dans le secteur NAd :**

- **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- **Les constructions à destination d'habitation,**

**ARTICLE NA2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NA1.

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

**ARTICLE NA3 – ACCES ET VOIRIE**

**Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

De plus, les principes de liaison figurant aux documents graphiques 2-2 devront être repris dans le cadre de l'aménagement des secteurs NAa et NAb.

**Dans le secteur NAd :**

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

**Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.**

**ARTICLE NA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable**

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



### **Assainissement**

**Les travaux devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur élaboré par le service gestionnaire et annexé au présent règlement.**

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

**Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.**

**L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.**

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)  
Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

### **Desserte téléphonique :**

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

## **ARTICLE NA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **Dans le secteur NAa :**

Pour les opérations admises à l'article NA1, la superficie minimale des parcelles privatives créées à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur NAb :**

Pour les opérations admises à l'article NA1, la superficie minimale des parcelles privatives créées à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 600 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur NAd :**

**Il n'est pas fixé de règle.**

## **ARTICLE NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte, soit en retrait de cet alignement.

### **Dans le secteur NAd :**

**Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait d'au moins 3 m des voies de desserte.**



## **ARTICLE NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en observant un retrait de 3 mètres minimum.

Par ailleurs, si la façade ou le pignon faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points plus 1.90 mètres, avec un minimum de 6 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Dans le secteur NAd :**

**Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**

**La marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :**

**La distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres.**

**Les annexes isolées doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.**

## **ARTICLE NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Il n'est pas fixé de règles**

## **ARTICLE NA9 - EMPRISE AU SOL**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans le secteur NAd :**

**L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.**

## **ARTICLE NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

Le nombre de niveaux des constructions est limité à trois, y compris les combles aménagés ou aménageables, et y compris les sous-sols non entièrement enterrés.

### **Dans le secteur NAd :**

**La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.**

**La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel. Le nombre de niveau sera limité à deux : soit R+1 ou R+combles aménagées ou aménageables.**



## **ARTICLE NA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

#### **Aspect général – niveau d'implantation**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas de rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0.30 mètre.

#### **Aspect architectural**

##### Toitures :

Les toitures des constructions d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°, dans la limite maximum de 20% de l'emprise de la toiture :

- Des petites parties en toiture terrasse,
- Des petites parties de toiture à plus fortes pentes comprise entre 45° et 60°.

Pour les bâtiments ayant un autre usage que celui d'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°. De même, les annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres pourront présenter une toiture à une seule pente ou traitée en terrasse plantée.

Le plus grand linéaire du faitage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles ayant l'aspect et la couleur des la tuile vieillie. Elles ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

L'éclairage des combles pourra être assuré par des fenêtres de toit, des verrières ou des lucarnes à deux ou trois pans, la somme des largeurs de celles-ci ne pouvant excéder le tiers de la longueur du faitage.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Extension ou aménagement de bâtiments existants,
- Architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

##### Parements :

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

L'utilisation du blanc pur en enduit est interdite.

##### Clôtures :

En bordure de l'espace de desserte, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » de hauteur comprise entre 1.50 mètre et 2 mètres ;
- Soit d'une soubassement maçonné enduite ne pouvant excéder 0.90 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple (les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus) et doublé d'une haie végétale ;
- D'une haie bocagère doublée ou non à l'intérieur d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne pourra dans tous les cas excéder 2 mètres.

### **Dans le secteur NAd :**

**Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.**



**Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

**Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après).

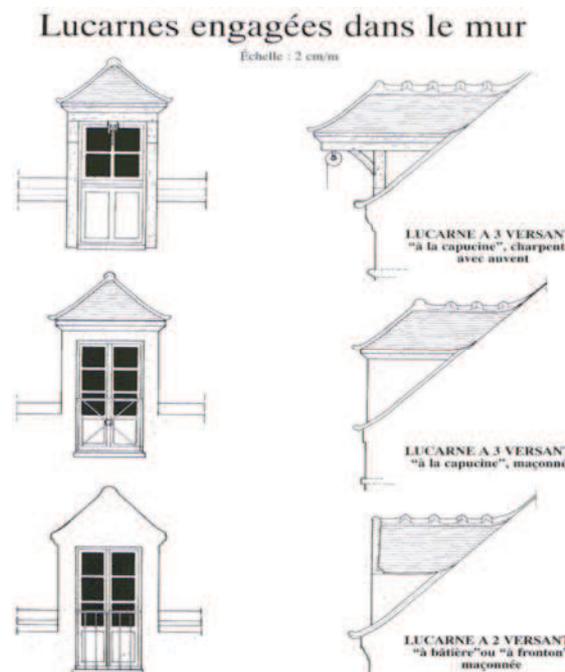
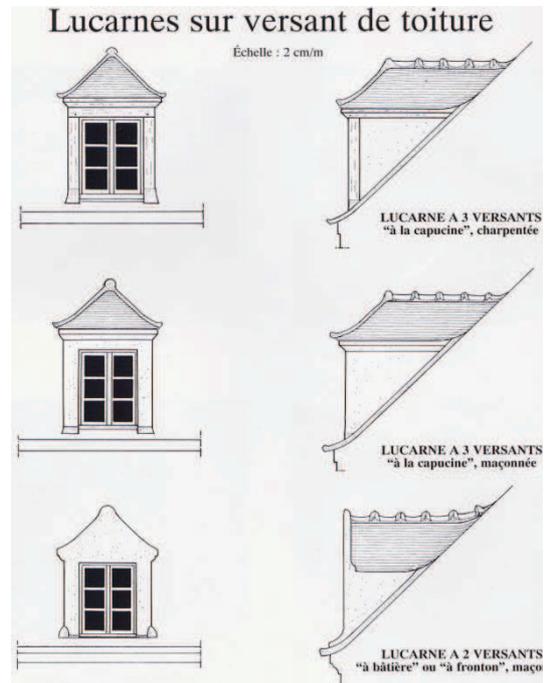
La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de 78x98. De même les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.





### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, broyée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

**Sont interdits** : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,



- d'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

## **ARTICLE NA12 – STATIONNEMENT**

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

#### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

**Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :**

Constructions à usage d'habitation : il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

#### **Dans le secteur NAd :**

**Chaque construction à destination d'habitat doit comporter une place de stationnement dans l'enceinte de l'unité foncière.**

**Dans les opérations d'ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé des places de stationnement visiteur supplémentaires égales à 40% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.**

**Chaque construction à destination de bureau ou d'hébergement doit comporter une surface d'aire de stationnement au moins égale à 30% de la surface de planchers, au sein de l'unité foncière.**



## **ARTICLE NA13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :**

#### **Obligations de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 40 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Dans le secteur NAd :**

**A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).**

**Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).**

### **Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :**

#### **Arbustes**

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- le houx (Ilex aquifolium),
- les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina...)
- les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
- les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers
- le prunellier (Prunus spinosa),
- les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
- le lierre (Hedera helix),
- les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
- les Cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa, guinea et mas)
- le chèvrefeuille des bois
- les arbousiers (arbutus unedo A et C),
- l'if (taxus baccata),
- les genévriers (juniperus communis, ect...).

#### **Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques**

- Charme (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avelana)
- Chêne pédonculé
- Sorbiers (Sorbus arian aucuparia...) et alisiers (Sorbus torminalis)
- Saules blanc, marsault, cendré...
- Erables champêtre et sycomore

### **Les essences suivantes sont déconseillées :**

- les cotoneasters
- les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- les pyracantha (divers),
- le mahonia



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

#### **ARTICLE NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans les secteurs NAa et NAb :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

**Dans le secteur NAc :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.

**Dans le secteur INAd :**

**Il n'est pas fixé de règles.**