

## TITRE V Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND  
SECTEUR NDb : « *Les Terres Menues* »

La zone ND est une zone de protection de la nature, de conservation des sites et paysages ainsi que de préservation de la qualité de l'environnement.

Afin d'assurer une protection appropriée, les règles qui lui sont applicables ont été distinguées selon trois secteurs :

### SECTEUR NDb

Le secteur NDb concerne la zone naturelle des « Terres Menues », qui a vocation à recevoir des équipements sportifs, de détente et de loisirs ;



# 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article **NDb1** Types d'occupations du sol autorisés :

---

## Occupations ou utilisations du sol admises

---

### 1. Rappels

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

### 2. Sont autorisées

---

**La reconstruction** d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que la demande de permis de construire :

- respecte la destination initiale du bâtiment, ou soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Cette reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement à l'exception de celles de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

**L'aménagement d'aires de jeux et de loisirs et la construction de bâtiments liés aux activités sportives, de loisir, de détente et de plein air**, sous réserve des conditions suivantes :

- ces occupations ou utilisations du sol doivent s'implanter dans le périmètre défini au document graphique n°3.2.
- ces occupations ou utilisations du sol doivent faire l'objet d'une intégration paysagère comprenant un traitement végétal de qualité, dans les conditions définies à l'article NDb13 ;
- les constructions ne doivent, ni par leur taille, ni par leur organisation porter atteinte à l'équilibre du site ;

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler

**Les affouillements et exhaussements** du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

article **NDb2** Types d'occupations du sol interdits :

---

**Occupations ou utilisations du sol interdites**

---

**1 - Rappels**

---

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

---

**2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NDb2.

# 2 Conditions de l'occupation du sol

---

## article **NDb3**

---

### **Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

## article **NDb 4**

---

### **Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Lorsque la destination des constructions ou installations l'exige, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un raccordement au réseau public, lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Assainissement**

##### **. Eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **. Eaux pluviales :**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement des eaux pluviales sur le réseau public des eaux usées est interdit.

#### **Electricité - télécommunication**

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

---

## article **NDb5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

article **NDb6**

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre défini au document graphique n°3.2.  
Cependant les extensions contiguës des constructions existantes peuvent être implantées en dehors du périmètre défini au document graphique n°3.2.

article **NDb7**

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre défini au document graphique n°3.2.  
Cependant les extensions contiguës des constructions existantes peuvent être implantées en dehors du périmètre défini au document graphique n°3.2.

article **NDb8**

---

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

article **NDb9**

---

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les 2/3 de la superficie du périmètre défini au document graphique n°3.2.  
Il n'est pas fixé de règle pour les extensions des constructions existantes.

article **NDb10**

---

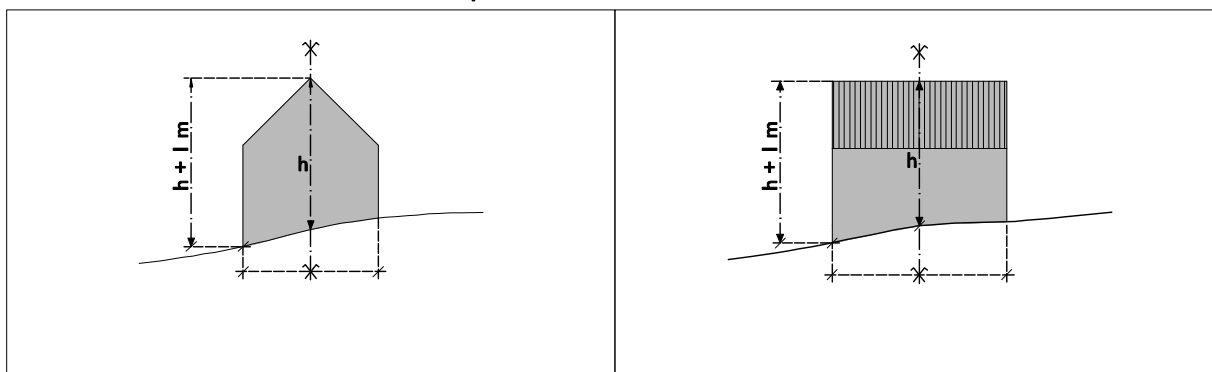
#### **Hauteur maximale des constructions**

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

#### Mesure de la hauteur, en cas de terrain en pente



La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour les annexes à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

#### article **NDb 11**

#### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent POS les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

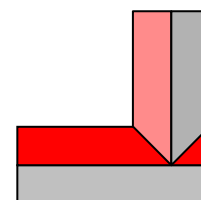
### 1. Les toitures

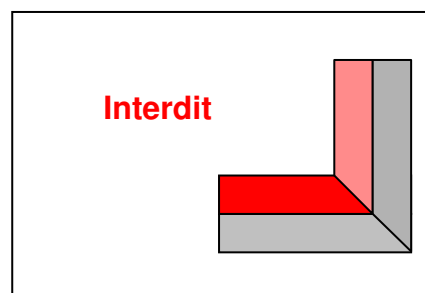
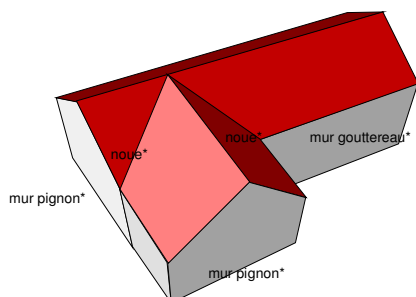
#### 1.1 Les configurations des toitures

Les constructions doivent comporter une toiture dont la pente des versants est comprise entre 22 et 45°, excepté pour les abris de jardin, bûchers et vérandas pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas où deux constructions sont accolées sur une partie d'un mur gouttereau\* pour l'une et sur la largeur d'un mur pignon\* pour l'autre, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues\* (la première construction conserve alors deux murs pignons\* et ne présente pas d'arêtier\* de toiture).

**Autorisé**





## 1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (68 à 80 par m<sup>2</sup>, petit moule), sans tuiles de rive ni arêtiers\* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers\* de toit et de lucarne\*. Les versants\* seront sans motif géométrique.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faitières ; les faitages\* sont réalisés avec crêtes\* et embarrures\*.
- Le zinc et le cuivre.
- les couvertures en bacs acier sont autorisées sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.
- Les toitures en bois.
- Les panneaux solaires.



D'autres matériaux peuvent être utilisés pour les abris de jardin, bûchers et vérandas, excepté les feutres bitumeux.

## 1.3 Les couleurs des matériaux de toiture en tuiles (voir annexes au règlement):

- Les couvertures en tuile doivent être constituées de tuiles vieilles dont la couleur est choisie parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.
- La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.
- Les faitages\* et les ruellées\* peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

## 1.4 Les auvents\*

Les auvents\* doivent présenter les mêmes matériaux de toiture et doivent avoir soit le même degré d'inclinaison\* de versant que les constructions auxquelles ils sont accolés, soit une inclinaison comprise entre 30° et 35°.

## 2. Les murs

### 2.1 La finition\* des murs

L'emploi à nu\* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.



---

Les finitions\* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits\* « à pierre vue ».
- Murs de pierre à parements sciés et chaînages\*.
- Murs enduits\* uniformément.
- Murs en bois.
- Murs couverts par des panneaux solaires.

## **2.2 Les couleurs des murs (voir annexes au règlement) :**

Les couleurs des enduits doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

Les enduits de chaux et de plâtre sont prescrits pour les bâtiments dont les matériaux sont compatibles avec ce type d'enduit :

- Les enduits\* de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et jaune ou par du sablon.
- Les différentes teintes d'enduits permettent une mise en valeur d'une façade en soulignant d'une teinte plus claire sa modénature\*.
- Les murs en bois peuvent être laissés naturel ou recevoir une lasure d'une tonalité rappelant les essences naturelles ou être peints d'une couleur choisie parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 3 du règlement.

## **2.3 La modénature\***

Sont autorisés :

- Les soubassements\* :  
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- les cordons\* ou bandeaux\* soulignant les planchers intermédiaires.
- Les corniches\* ou bandeaux\* d'égout\* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements de baies\* : dans le cas d'encadrements enduits\*, ceux-ci doivent être lissés\* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes , les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit doivent être conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie...).

---

## **3. Les ouvertures**

---

### **3.1 La composition des murs gouttereaux\* et murs pignons\***

Au plus trois modèles de percements sont permis sur un même mur.

### **3.2 Les portes, à l'exception des portes de garages et des portes charretières, les fenêtres et les portes fenêtres**

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être de proportion plus haute que large, excepté dans les cas d'œil de bœuf de forme ronde.

Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges  
L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

### 3.3 Les couleurs des menuiseries (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des menuiseries doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garages, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

### 3.4 Les verrières

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant des murs gouttereaux qui ne sont pas implantés à l'alignement. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

## 4. Les clôtures

### 4.1 Les types de clôtures autorisés

Les clôtures doivent être constituées :

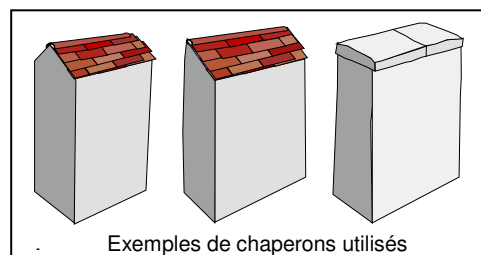
- soit d'un mur.
- soit d'une haie de clôture.
- soit de lisses en bois.



### 4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

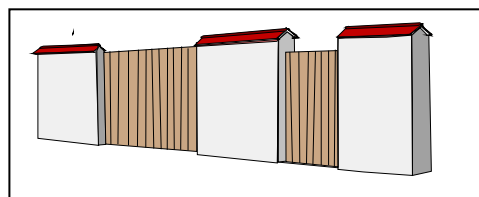
- . les finitions\* autorisées sont celles des murs gouttereaux\* et pignons\*. La crête\* du mur doit suivre la pente du sol.  
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite\*.



- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,5 m et 2 m maximum sauf dans le cas de prolongement de la hauteur d'un mur existant sur les terrains limitrophes. La hauteur du mur pourra ponctuellement être supérieure à 2 m afin de permettre la réalisation de porte piétonne ou de porte charretière à linteau.

### Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



### 4.3 Les haies\* de clôture

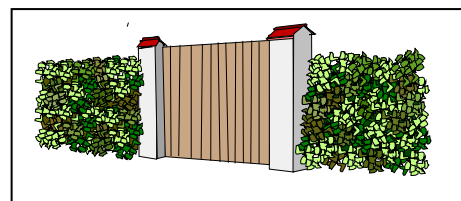
Dans le cas d'une haie\* de clôture en bordure de voies publiques, elle peut être doublée, à l'intérieur

de la propriété, par un grillage tendu par des montants métalliques vert foncé sans muret de fondation apparent.

**Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture** doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition\* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

. Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.



**Les cyprès et les thuyas sont interdits.**

## 5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

article **NDb12**

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

article **NDb13**

### Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

**1. Les constructions** doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes.

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.

**2. Les plantations** doivent être constituées d'essences ligneuses locales parmi les suivantes :

Essences caducifoliées*		Essence sempervirente*
Arbres*	Arbustes et arbrisseaux*	Arbuste*
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)	Houx (Ilex aquifolium)
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	Cornouiller mâle (Cornus mas)	
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	
Charme (Carpinus betulus)	Fusain d'Europe (euonymus)	

	europaeus)	
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )	
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	Groseillier ( <i>Ribes sp</i> )	
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Prunier ( <i>Prunus sp</i> )	
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Ronces ( <i>Rubus sp</i> )	
Saule ( <i>Salix sp</i> )	Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Troène ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )		
Tremble ( <i>populus tremula</i> )		

**La plantation d'arbres fruitiers est également possible afin de constituer des vergers.**

3. **Les plantations** doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
4. **Les espaces libres** de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et être plantés sur au moins 30% de leur surface. Les plantations existantes sont prises en compte dans ce calcul.
5. **Les cyprès et les thuyas** sont interdits.
6. **Les espaces boisés** figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

# 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article **NDb 14**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**Coefficient d'occupation du sol**

article **NDb15**

---

Sans objet.

**Dépassement du coefficient d'occupation du sol**