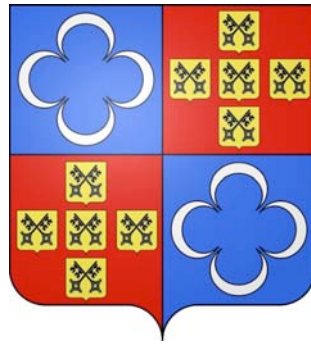


DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE COYE-LA-FORÊT



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération du 16 décembre 2011 arrêtant le P.L.U.

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	6
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	14
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC	20
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD	27
Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UG	35
Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UL	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU	48
Chapitre II- Règlement applicable à la zone 1AUY	56
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A	62
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	69
TITRE VI	77
ANNEXES	77

TITRE I

-

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de COYE-LA-FORÊT.

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil municipal du Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et en zones naturelles ou non équipées N.

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage, les orientations d'aménagement.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 8 : CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 10 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.
Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction du volume et de la S.H.O.N. des bâtiments préexistants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, pendant une période de dix ans.

ARTICLE 12 : DIVISIONS DE PROPRIETE

- Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.
- Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le Conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

ARTICLE 13 : VOIES BRUYANTES

En bordure des RD 118 et de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES LISIERES BOISEES

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée aux plans de zonage, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle est composée de quatre secteurs :

- UAa où les constructions existantes sont plus élevées,
- UAb dans lequel la densité est plus limitée,
- UAc dans lequel un recul plus important est admis
- UAd dans lequel seuls les aménagements sont autorisés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris les dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable . Leur démolition est interdite;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 500 m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, lorsqu'elle est limitée, seuls les abris de jardin et les serres sont autorisés.

Dans le secteur UAd, les utilisations du sol autorisées ne sont possibles qu'à l'intérieur des volumes bâtis existants. Aucune extension n'est autorisée.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,5 m.

Article UA 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Toutefois, un recul peut être autorisé :

- si l'opération projetée intéresse la totalité de l'îlot ;
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant un ou des commerces en rez-de-chaussée sur rue et que le retrait permette une amélioration ou un aménagement du cheminement piétonnier ;
- si l'implantation permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments voisins existants en bon état et édifiés avec un retrait par rapport à l'alignement ;
- si la continuité visuelle sur l'alignement est assurée par une clôture à dominante minérale de 1,80 m de hauteur minimum, édifiée sur la totalité de la façade du terrain et doublée éventuellement d'une haie vive.

En outre et nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent, les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

En UAb, les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, sauf pour les abris de jardin et les serres.

En UAc, la bande d'implantation est portée à 30 m, sauf pour les abris de jardin et les serres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation en limite de fond est interdite.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 2,3 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les dépendances doivent être implantées en limite séparative.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les pourcentages suivants de la surface de l'unité foncière :

SECTEURS	UAa	UAb et UAc
Habitat	60%	50%
Commerce	100%	80%
Autres	80%	60%

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage et combles, soit 7 m à l'égout du toit et à 11 m au faîtage ou à l'acrotère.

Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement,
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

En UAb et en UAc 50% des espaces non-bâties doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 81 et exclure les espèces invasives citées p. 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité dans laquelle les occupations du sol sont limitées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - d'habitat
 - de bureau
 - d'industrie
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable . Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction présente dans la zone.

Les commerces, les constructions à usage d'artisanat et les équipements à condition qu'ils soient installés dans les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et si elles sont compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité de l'environnement à vocation résidentielle majoritaire.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

Article UB 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou avec un retrait minimum de 5 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB 9 – Emprise au sol

Non fixé.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 m au faîtage.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage, doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions de la zone.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté de barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;

- soit d'un grillage métallique doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visible possibles de la voie publique.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Autres

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 81 et exclure les espèces invasives citées p.79 et 80.

Section 3 -Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine moyennement dense. Elle est composée de deux secteurs :

- UCa
- UCb à la densité plus faible.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200 m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,5 m.

Article UC 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois elles peuvent être édifiées avec un retrait inférieur par rapport à l'alignement si elles jouxtent une construction existante en bon état.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m.

Cependant, une implantation en limite séparative pourra être admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages et combles, soit 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées sur une partie des constructions.

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé. Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement,
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 mètres. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies.
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150 m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

50 % des espaces non-bâties doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 8 .et exclure les espèces invasives citées p.79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à :

- * en UCa : - 1,20 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,80 pour les autres constructions
- * en UCb : - 0,40

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité. Elle est composée de trois secteurs :

- UDa dans lequel les constructions doivent être implantées vers l'avant de la parcelle,
- UDb dans lequel l'organisation du paysage urbain doit être préservée par la détermination d'une surface minimale de parcelle.
- UDC dans lequel les règles d'implantation des constructions sont plus souples.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20,m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, seuls les abris de jardin et les serres sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,5 m.

Article UD 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

En UDb, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une surface minimum de 1 500 m².

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 m par rapport à l'alignement, sauf en UDa.

En UDa, cette bande d'implantation est comprise entre 5 et 30 m par rapport à l'alignement.

Toutefois elles peuvent être édifiées avec un retrait inférieur par rapport à l'alignement si elles jouxtent une construction existante en bon état.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m.

Cependant, une implantation en limite séparative ne pourra être admise que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,5 m au faîtage. Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76..

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage, doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise, l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé. Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 76

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UD 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement,
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 mètres. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150 m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

50 % de la surface de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 81 et exclure les espèces invasives citées p. 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non Fixé

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UG

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine correspondant à des constructions patrimoniales implantées dans un parc. Elle est composée de 4 secteurs :

- un secteur UGa présentant des extensions à vocation agricole
- un secteur UGb permettant une extension du bâtiment principal et autorisant des dépendances équestres
- un secteur UGc autorisant une création de surface distinct du bâtiment principal
- un secteur UGd correspondant à de grands domaines

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- S'applique uniquement en UGa :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

En outre, les constructions et installations à vocation agricole ou équestre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

- S'applique uniquement en UGb :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée avec un maximum de 20 % par rapport à la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du P.L.U. .

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

En outre, les dépendances équestres sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement et dans la limite de 200 m² par unité foncière.

- S'applique uniquement en UGc :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées, à l'exception de l'usage agricole, à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

En outre, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 300 m² maximum de S.H.O.B. supplémentaire par rapport à la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du P.L.U., et que leur usage soit limité à ceux décrits ci-dessus.

- S'applique uniquement en UGd :

Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général à caractère social et d'enseignement, les bureaux à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, et qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

En outre, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 700 m² maximum de S.H.O.B. supplémentaire par rapport à la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du P.L.U. et que leur usage soit limité à ceux décrits ci-dessus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UG 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Article UG 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent présenter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Ce recul est porté à 10 m en UGb et à 50 m en UGd.

Article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UG 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article UG 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit rester inférieure à celle des constructions existantes sur l'unité foncière.

Article UG 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses sont interdites.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant. Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UG 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier, le défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

50 % de la surface de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

En UGa, 50 % de la surface non bâtie doit être en pleine terre.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 81 et exclure les espèces invasives citées p. 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UG 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre VI. Règlements applicables à la Zone UL

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement d'intérêt général.

Elle comporte un secteur ULa dans lequel seules les installations sont autorisées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites :

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les bureaux et services s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m²

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Dans le secteur ULa, seules les installations sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UL 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions qu'elle dessert.

Article UL 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 0,50 m.
La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non fixé.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 11 m au faîtage.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures et couvertures**

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les couvertures seront de couleur et de grain identique à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé. Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.75.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UL 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UL 13 – Espaces libres et plantations

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les aires de stationnement doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste en page 81 et exclure les espèces invasives listées pages 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE III

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU

Il s'agit de la zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat

Elle est composée de deux secteurs : 1AUa et 1AUd.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris les dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone ;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable . Leur démolition est interdite;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admis es sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200 m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation dans la zone.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, seuls les abris de jardin et des serres sont autorisés.

III. Conditions de l'urbanisation

L'opération devra être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

La réalisation de l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

L'opération devra respecter l'Orientation d'Aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante ou prévue dans les orientations d'aménagement.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,5 m.

Les voies nouvelles de l'opération devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd.

Article 1AU 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 1AUa, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois, un recul peut être autorisé :

- si l'opération projetée intéresse la totalité de l'îlot ;
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant un ou des commerces en rez-de-chaussée sur rue et que le retrait permette une amélioration ou un aménagement du cheminement piétonnier ;
- si l'implantation permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments voisins existants en bon état et édifiés avec un retrait par rapport à l'alignement ;
- si la continuité visuelle sur l'alignement est assurée par une clôture à dominante minérale de 1,80 m de hauteur minimum, édifiée sur la totalité de la façade du terrain et doublée éventuellement d'une haie vive.

En 1AUd, les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m par rapport à la voie.

En outre et nonobstant la règle énoncée ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent :

- le recul prévu à l'orientation d'aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd.,
- les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En 1AUa

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation en limite de fond est interdite.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 2,3 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les dépendances doivent être implantées en limite séparative.

- En 1AUd

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m.

Cependant, une implantation en limite séparative ne pourra être admise que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

- Dans toute la zone

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

En outre et nonobstant la règle énoncée ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent :

- le recul prévu à l'orientation d'aménagement,
- les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

- En 1AUa

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder les pourcentages suivants de la surface de l'unité foncière :

- habitat : 50 %
- commerce : 80 %
- autres : 60 %

- **En 1AU d**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

- **Dans toute la zone**

Nonobstant toute autre règle, l'emprise au sol des bâtiments devra respecter les orientations d'aménagement.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- **En 1AUa**

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage et combles, soit 7 m à l'égout du toit et à 11 m au faîtage ou à l'acrotère.

- **En 1AUd**

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,5 m au faîtage.

- **Dans toute la zone**

La hauteur doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont 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.

En outre, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage, doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- | | |
|---|--|
| - logement | : 2 places par logement, |
| - hôtel et assimilé | : 1 place pour 2 chambres |
| - restaurant | : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de salle |
| - commerce | : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de vente |
| - bureaux, services | : 1 place par tranche de 30 m ² de S.H.O.N. |
| - artisanat, industries | : 1 place par tranche de 60 m ² de surface couverte |
| - hôpital, clinique, maison de retraite | : 1 place par tranche de 30 m ² de S.H.O.N. |

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies vives par unité maximum de 150 m².

50 % des espaces non-bâti doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste page 81 et exclure les espèces invasives citées p.79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

Chapitre II- Règlement applicable à la zone 1AUY

Il s'agit de la zone à urbaniser à vocation d'activité économique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - agricole, sauf les dépendances équestres
 - d'habitation
 - industriel
- Les carrières,
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - les terrains de camping et de caravaning
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules et autres dépôts

Article 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable . Leur démolition est interdite;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations autorisées doivent être compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité de l'environnement à vocation résidentielle majoritaire.
- Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

III. Conditions de l'urbanisation

L'opération doit être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article 1AU4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article 1AUY 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article 1AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Article 1AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée sur une limite séparative latérale ainsi qu'en recul minimum de 3 m.

Article 1AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article 1AUY 9 – Emprise au sol

Non fixé.

Article 1AUY 10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 11 m au faîtage.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article 1AUY 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

En outre, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures et couvertures**

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les couvertures seront de couleur et de grain identique à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé. Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être d'aspect mat.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article 1AU Y 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

- | | | |
|---|---|--|
| - commerce | : | 1 place pour 50 m ² de surface de vente |
| - bureaux | : | 1 place pour 30 m ² de S.H.O.N. |
| - artisanat | : | 1 place pour 60 m ² de surface couverte |
| - hôpital, clinique, maison de retraite | : | 1 place par tranche de 30 m ² de S.H.O.N. |

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article 1AU Y 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier, le défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Autres

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² d'unité foncière au minimum.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

Les espaces plantés, y compris les haies devront privilégier les essences figurant dans la liste figurant en page 81 et exclure les espèces invasives listées en pages 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AU Y 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE IV

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A

*

* *

Zone réservée aux activités agricoles. Elle comporte un secteur Aa dans lequel la construction à vocation d'habitat est autorisée.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole dont équestre et hippique.

Dans le secteur Aa, les constructions à usage d'habitation conformes à la réglementation doivent être implantées à une distance maximum de 20 m par rapport aux constructions à usage agricole de l'exploitation concernée.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

En Aa, cette distance est portée à 10 m.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50 m.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article A 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale est fixée à 11 m au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Autres constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs annexes est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,5 m au faîtage. Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

A 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments respectera les couleurs du nuancier présenté en page

Les menuiseries respecteront les couleurs du nuancier présenté en p.75 et 76

Le grillage des clôtures agricoles sera de couleur verte.

Autres constructions

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p.75 et 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

• Les toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des autres constructions peut être inférieure.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

• Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise, l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

• Les clôtures

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture

- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p76

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies par unité maximum de 500 m². Elles ne devront pas être imperméabilisées.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les espaces plantés, y compris les haies devront privilégier les essences figurant dans la liste p.81 et exclure les espèces invasives en annexe listées en pages 79 et 80.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

TITRE V
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comporte :

- un secteur Nh qui correspond à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Nl qui correspond à des équipements de plein-air,
- un secteur Nj qui correspond à des jardins familiaux,
- un secteur Nk qui correspond une activité de restauration.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable .

Leur démolition est interdite.

II. **Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les installations d'intérêt général ainsi que les constructions liées à ces installations, les aires de stationnements, à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Ainsi que, uniquement en Nh, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation avec un maximum de 40 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

Ainsi que, uniquement en Nl, les installations d'équipements de plein air à usage de sports ou de loisirs, ainsi que les bâtiments annexes nécessaires à ces équipements (vestiaires, sanitaires,...)

Ainsi que, et uniquement en Nj, les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri.

Dans le secteur Nk ne sont autorisées que les constructions à usage commercial de restauration avec un maximum de 40 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U. .

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public, toute construction ou installation produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 1 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 2,5 m des limites séparatives..

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Nh : 10% de la surface de l'unité foncière
- Nk : 40% de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale de la construction ou de l'installation est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,5 m au faîtage

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

La hauteur maximum des installations est fixée à 10 m.

Dans le secteur Nk, la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction à agrandir.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier, sont 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.

Règles applicables au secteur Nh

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 75 et 76 .

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise, l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 76.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

Les clôtures agricoles seront de couleur verte.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel. Elles pourront être peintes selon les prescriptions du nuancier présenté en page .

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme en particulier, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation..

Les espaces plantés, y compris les haies devront privilégier les essences figurant dans la liste figurant en page 81 et exclure les espèces invasives listées en pages 79 et 80.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies vives par unité maximum de 500 m². Elles ne devront pas être imperméabilisées.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Nuancier

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Coye-la-Forêt, à la D.D.T. ou au P.N.R.

- nuancier de façades

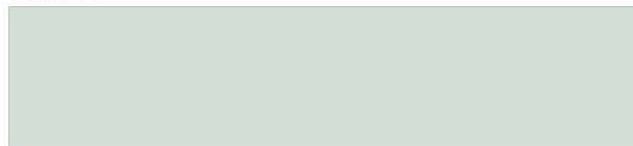
•



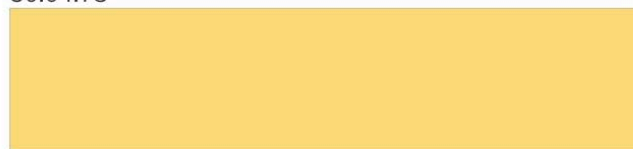
F2.03.84



F6.07.77



S0.04.78



F6.25.75



E8.15.65



D6.25.55

nuancier de menuiseries



TITRE VI

ANNEXES

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Voirie

Espace, public ou privé, ouvert à la circulation.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Façade

Pour l'application des articles 7 du présent règlement, la notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

Cour commune

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

Bande de roulement

Voie d'accès et espace de manœuvre. Cette définition s'applique au coefficient de pleine terre.

Place de stationnement

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement et au coefficient de pleine terre.

Commerce

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Activités économiques

Les activités économiques telles que l'entend le Code de l'urbanisme sont : l'industrie, l'artisanat, le commerce, les entrepôts, les bureaux.

Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter

Nom latin	Nom commun
<i>Acer negundo</i>	Érable négondo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux /Faux Vernis du Japon/Vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie annuelle
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster lancéolé
<i>Aster novibelgii</i>	Aster de Virginie
<i>Azolla filicuiculoides</i>	Azolla fausse filicule/Azolla fausse fougère
<i>Baccharis halimifolia</i>	Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]
<i>Bambuseae</i>	Bambous
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs/Bident feuillé
<i>Buddleja davidii</i>	Buddléie de David/Buddleja du père David /Arbre aux papillons
<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc
<i>Cornus sericea</i>	Cornouiller soyeux
<i>Crassula helmsii</i>	Orpin de Helms
<i>Egeria densa</i>	Egéria dense/Egéria/Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Fallopia aubertii</i>	Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine
<i>Fallopia japonica</i>	Vrillée du Japon/Renouée du Japon
<i>Fallopia sachalinensis</i>	Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline
<i>Fallopia x bohemica</i>	Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème]
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Hydrilla verticillata</i>	Hydrille verticillé
<i>Hydrocotyle ranunculoide</i>	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i>	Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon /Elodée à feuilles alternes
<i>Ludwigia grandiflora</i> *	Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> *	Ludwigie fausse péplide (s.l.)/Jussie fausse péplide
<i>Lysichiton americanus</i>	Lysichite jaune
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie à feuilles de houx
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté
<i>Persicaria wallichii</i>	Renouée à nombreux épis
<i>Phytolacca americana</i>	Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/ Teinturier/Epinard de Cayenne
<i>Prunus serotina</i>	Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs
<i>Rhus typhina</i>	Sumac/Sumac hérissé
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada/Gerbe d'or
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre

Spiraea alba
Spiraea douglasii
Spiraea xbillardii
Symphoricarpos albus
Symphytum asperum
Xanthium strumarium

Spirée blanche/Spirée nord américaine
Spirée de Douglas/Spirée nordaméricaine
Spirée nordaméricaine
Symphorine blanche
Consoude rude
Lampourde glouteron

Liste des essences recommandées pour les haies

Nom latin	Nom commun
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis
<i>Ribes nigra</i>	Cassissier
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun traité en charmille)
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille
<i>Rosa canina</i>	Eglantier commun
<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller commun
<i>Ribes uva crispera</i>	Groseiller à maquereau
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier ou épine noire
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne mancienne (lantane)