



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3

REGLEMENT



TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Zone UA

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions historiques du bourg d'Allainville-aux-Bois. Majoritairement destinée à l'habitat, cette zone accueille néanmoins les équipements publics de la commune (mairie...). Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties. »

UA / 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

UA / 1.2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les entrepôts dès lors qu'ils sont édifiés sur des emprises d'entrepôts autrefois existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être

précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le pourcentage se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone UA, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

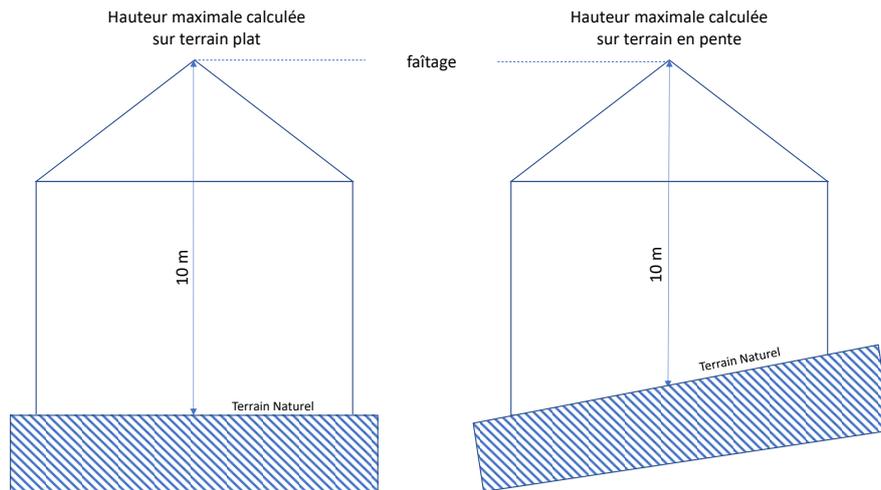
Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage ou au sommet du bâtiment.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 10 mètres de hauteur maximum.



Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres de hauteur maximum.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 2,5 mètres de hauteur maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

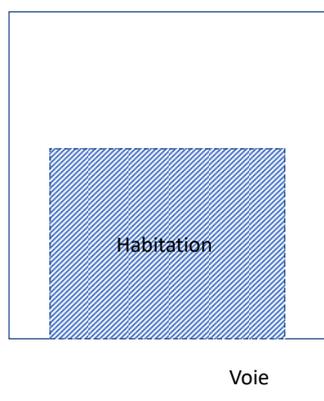
Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.



Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée en recul de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

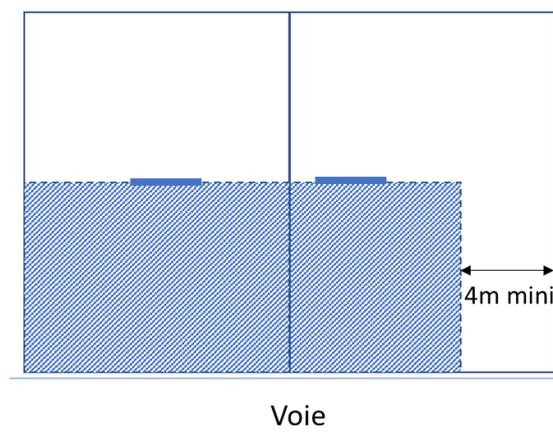
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres).



Les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait (celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres)

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent aux débords de toiture.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

UA / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

Seules sont autorisées les façades en pierre ou tons pierres

Référence du guide des couleurs et des matériaux du bâti des entreprises de matériaux WEBER

- Pierre Rosée 005
- Beige 009
- Ton pierre 016
- Terre beige 212
- Beige grisé 224
- Rose beige clair 226

Dans le cas d'une restauration de construction ancienne existante, seules les pierres de tailles et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade et ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries doivent être enduites et ne pas comprendre de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 45°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Les tuiles et ardoises sont autorisées.

Les toitures en tôle, bardages (excepté pour les hangars agricoles), bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 30°. Le toit à deux pentes est exigé.

Pour les extensions, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine). Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème ; La largeur maximum de la façade de la lucarne est 1,10 m.

4- Aménagement des clôtures et abords

La suppression des murs anciens, identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres de hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres, surmonté d'un chaperon. Seules les pierres de taille ou les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.
- o soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille. Le tout d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur comprise entre 1,50 et 2,50 mètres. Elles

pourront être doublées d'une haie vive taillée, de 2 mètres maximum.

5- Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

UA / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone UA, il est exigé une emprise minimale de 25% de pleine terre

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus.

UA / 2.4. Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,

- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places de jour ou parking du midi, ainsi que les places commandées, sont interdites.

Le parking de midi est un emplacement de stationnement ouvert de généralement 4 mètres par 5 mètres, créé par le recul du portail d'entrée.

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.



Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m².
 - Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m² et 100m² inclus.
 - Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m².
- 1 place visiteur par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

Bureau : 1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher

Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2 Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : à minima une place pour dix employés.

Etablissements scolaires (école primaire,...) : 1 place pour huit à douze élèves

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

III- Équipement et réseaux

UA / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

□ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

□ Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

□ Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

□ Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

□ Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

□ L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

□ Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de réseau de voirie, en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ou lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

UA / 3.2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée.

Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Zone UB

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Extrait du rapport de présentation : « La zone UB correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. »

UB / 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les activités de restauration
- Les commerces de gros
- Les activités d'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Toutes constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

UB / 1.2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.
- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée pendant dix ans.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.

UB / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 10 mètres de hauteur maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres de hauteur maximum.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 2,5 mètres de hauteur maximum.

En secteur UB1 et UBbr (rue du calvaire), les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 7 mètres de hauteur maximum (R+C).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

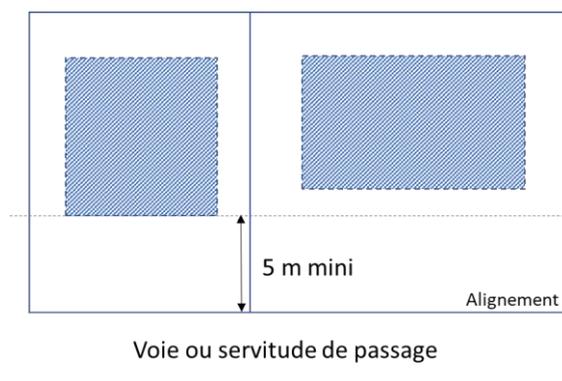
Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement.



Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée en recul de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Les constructions prévues sur les secteurs encadrés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) situés rue Michel Chartier dans le bourg, qui devront être implantées avec un recul supérieur ou égal à 7 mètres à compter de l'alignement.:

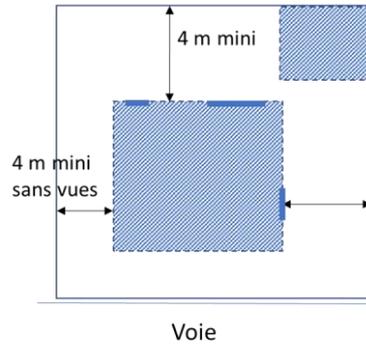
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait (celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres).



En secteur UB1, les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées à :

- au moins 8 mètres des limites séparatives en cas de vues ;
- au moins 4 mètres dans les autres cas.

Les constructions annexes peuvent s'implanter :

- sur une limite séparative,
- ou en retrait (celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres)

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 4 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ~~ni~~ aux débords de toiture.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

UB / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

Les enduits de teintes vives sont interdits, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige ou beige.

Référence du guide des couleurs et des matériaux du bâti des entreprises de matériaux WEBER

- Pierre Rosée 005
- Beige 009
- Ton pierre 016
- Terre beige 212
- Beige grisé 224
- Rose beige clair 226

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 45°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Les tuiles et ardoises sont autorisées.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Elles devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 30°. Le toit à deux pentes est exigé.

Pour les extensions, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

4- Aménagement des clôtures et abords

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulière et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.

Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

Sur les voies et le domaine public, les clôtures doivent être constituées, sauf contraintes particulières :

- o soit par un mur plein en pierres de hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres, surmonté d'un chaperon. Seules les pierres de taille ou les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.
- o soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille. Le tout d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur comprise entre 1,50 et 2,50 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie vive taillée, de 2 mètres maximum.

5- Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Les couleurs vives sont interdites.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

6- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

UB / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone UB, il est exigé une emprise minimale de 40% de pleine terre.

En zone UB1, il est exigé une emprise minimale de 50% de pleine terre.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus.

UB / 2.4. Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites. *Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.*

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Dans le cas d'une construction neuve, deux places de stationnement de type « places de jour » peuvent être réalisées en limite de la voie d'accès au terrain sous la forme d'un espace ouvert et non clôturé d'une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,50 mètres de profondeur.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Habitat

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher de moins de 100m² inclus.
 - Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m².
- 1 place visiteur par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

Bureau : 1 place minimum par tranche de 40m² de surface de plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

2 Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Etablissements scolaires (école primaire,...) : 1 place pour huit à douze élèves

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

III- Équipement et réseaux

UB / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

□ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

□ Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

□ Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

□ Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

□ Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

□ L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

□ Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de réseau de voirie, en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ou lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

UB / 3.2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée.

Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.