

Commune d'

ALLONNE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

- 8 SEP. 2014

5a

EXTRAIT

REGLEMENT ECRIT

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Allonne. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d et plans de détail des emplacements réservés n°5e).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles 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 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments de paysage, immeubles, murs ou façades à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les cônes de vue à préserver.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles 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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, développée à Allonne de part et d'autre de l'avenue de Villers, de l'avenue de la Mairie, de l'Ancienne route de Paris et à Bongenoult le long de la rue de Sénéfontaine. L'implantation des constructions structurent l'image d'un village-rue.

La zone UA regroupe les principaux équipements (mairie, école primaire, salle culturelle...) et la plupart des éléments de patrimoine et d'identité de la commune (église, espaces publics, bâti ancien...).

La confortation de l'animation de centre-village à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...), la préservation du bâti, la valorisation des paysages urbains et leur renouvellement contemporain le cas échéant sont recherchés.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains cultivés à protéger figurant au règlement graphique sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions ou installations à usage industriel.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les éoliennes domestiques à pâles.

Tous remblais autres que ceux liés à la sécurisation des constructions existantes dans une bande de 15 mètres de part et d'autres des berges du ru de Berneuil.

Toute construction dans le cône de vue identifié au règlement graphique (plan n°5c).

De plus, dans le secteur soumis à des risques d'inondation identifié au règlement graphique

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

De plus, dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

L'édification d'un sous-sol est interdite.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction principale devra être surélevé au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur soumis à des risques d'inondation identifié au règlement graphique

Les annexes privatives à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et/ou de confort des locaux et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

Dans toute la zone

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient implantées à 40 m minimum des berges du ru de Berneuil.

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les bâtiments ou installations à usage agricole ou d'élevage relevant des installations classées ou non sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la rue Boudard, la ruelle Dappe, la rue de Beauvais, le chemin rural dit du Sentier aux Fromages, la ruelle dit des Coutieux,

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

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

Dans le reste de la zone UA

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère des fronts bâtis continus.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- lorsqu'il s'agit de l'implantation de constructions ou installations à usage agricole,

- lorsqu'un mur de clôture édifié à l'alignement est protégé par le PLU,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si l'opération projetée intéresse la totalité d'un îlot ou d'un terrain bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le retrait sera au moins égal à 6 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans toute la zone UA

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, en pierre, à colombage...).

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

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

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

Les constructions ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Dans le reste de la zone UA

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Dans toute la zone UA

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas au changement de destination, à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation existante, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage soit R+1+C.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions traditionnelles existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire ou identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, pierre, silex...).

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, la réalisation de façades entièrement enduites est interdite pour les habitations nouvelles (hors extension de l'existant). Elles devront au minimum comprendre un soubassement ou des chaînages d'angles harpés en briques rouge de pays.

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex ou en composite. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les essentages en bois ou ardoise naturelle sont autorisés dans la partie supérieure des pignons.

Pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

Afin de rompre l'uniformité des façades enduites, ces dernières devront présenter des rappels d'architecture et de modénatures composés de brique en terre cuite de teinte rouge ou de parement d'aspect identique.

MENUISERIES

Pour les habitations à l'architecture traditionnelle typique situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, la rénovation ou le changement des menuiseries visibles de la voie publique sera fera à l'identique. Les changements visant à installer des menuiseries en bois sont autorisés.

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges.

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

TOITURES

Les toits terrasses sont interdits.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- axés sur les ouvertures en façade ou sur les trumeaux,
- plus hauts que larges.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures à deux versants des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 40° sur l'horizontale. Cette pente pourra être ramenée à 30° sur l'horizontale pour les toitures des habitations comportant quatre versants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension dans le prolongement d'une toiture d'une habitation existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions nouvelles doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoises naturelles.

Toutefois, pour les annexes des habitations et les bâtiments à usage d'activités autorisés, sont admis :

- l'emploi de la tuile mécanique en terre cuite de teinte orangée ou brune.
- les profilés divers à condition que leur tonalité soient identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques, les profilés divers seront non visibles de la voie qui dessert la construction.

La réfection des couvertures des constructions existantes se fera à l'identique exceptées celles composées de tôles de toutes natures ou de bardeaux bitumeux.

Les tuiles béton sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- qu'ils soient posés au nu du plan de couverture,
- qu'ils présentent des tonalités rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement.
- lorsqu'il concerne un bâtiment situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, les installations ne devront pas être co-visibles avec le monument protégé.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin en bois dont la dimension n'excède pas 10 m².

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'agriculture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront minérales et leur hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2,50 m.

Elles seront constituées soit de murets surmontés d'une grille à barreaudage droit, d'une palissade à claire-voie ou d'un grillage vert à maille soudée soit de murs pleins composés aux choix des matériaux suivants: brique rouge en terre cuite pleine non flammée et en composite : pierre calcaire, silex, torchis.

Les clôtures sur rue pourront également être réalisées à partir de matériaux destinés être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge (ou de la demi-brique) en terre cuite non flammée est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les murets pourront être doublés d'une haie composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

La réfection des murs de clôtures anciens se fera strictement à l'identique en briques rouges ou en pierres avec un rejointoiement au mortier de chaux grasse.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

Les clôtures édifiées en limites séparatives seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

La hauteur des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

Dans le reste de la zone UA

La hauteur des clôtures édifiées en limites séparatives sera comprise entre 1,50 m et 2,20 m comptée à partir du sol naturel.

Dans toute la zone UA

En limites séparatives, les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m comptée à partir du sol naturel.

Les grillages utilisées en limites séparatives seront constituées de panneaux soudés galvanisés à maille carré ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les haies seront composées des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignement d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois, des trouées ponctuelles peuvent être autorisées lorsque ces dernières sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie d'accès...).

Les murs repérés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Toutefois une ouverture, d'une largeur maximale de 4 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

L'immeuble identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; il devra être conservé et réparé à l'identique.

La trame végétale repérée au règlement graphique (plan n°5c) est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute construction y est interdite. Les actions visant à pérenniser et mettre en valeur la trame végétale (nouvelles plantations, fleurissement des espaces verts, entretien des essences végétales (élagage, coupes...) sont autorisées.

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.