



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

1

NOTICE DE PRESENTATION



## SOMMAIRE

1. Eléments de cadrage.....	2
1.1 Contexte communal.....	2
1.2 Tendances démographiques.....	5
1.3 Le parc de logements.....	6
1.4 Les formes urbaines et le patrimoine bâti.....	8
2. Les objets de la modification.....	12
3. Incidences de la modification.....	23
3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif.....	23
3.2 Impacts de la modification.....	23

## 1. Eléments de cadrage

---

### 1.1 Contexte communal

---

La commune fait partie du canton de Rambouillet et se trouve à une soixantaine de kilomètres de Paris, à l'orée de la Beauce et de l'Hurepoix. Le territoire est à 20 kilomètres au sud de Rambouillet.

Le relief est très peu marqué, les altitudes oscillant entre 150 et 159 m.

La commune se compose du bourg et de cinq hameaux :

- Groslieu
- Hattonville
- Obville
- Souplainville
- Erainville.

Le bourg est limité au nord par la RN 191 et s'étend sur environ 800 mètres de part et d'autre de la rue Michel Chartier sur la longueur de l'agglomération.

Allainville-aux-Bois est desservie par la RN 191, axe reliant Rambouillet à Etampes et par l'A10, qui relie Paris à Bordeaux. La grande majorité du territoire est occupée par des terres agricoles (1538 hectares sur 1612 hectares).

Hormis le ru de Rougemont, qui prend sa source au nord-est du hameau de Groslieu pour s'écouler (seulement lors de précipitations importantes et prolongées) en direction du nord vers Saint Martin de Bréthencourt, il n'existe aucun cours d'eau sur la commune.

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la région Ile-de-France
- le département des Yvelines
- l'arrondissement de Rambouillet
- le canton de Rambouillet
- la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires



Plan de la commune d'Allainville (Plan IGN)



## **Analyse paysagère**

Allainville-aux-Bois appartient au plateau d'Ablis. Sur cette étendue très plane, les villages et hameaux se distribuent à des distances de 2 à 3 km. Les grandes divisions des domaines ne sont jamais perturbées par le relief.

Entre Allainville-aux-Bois et Paray-Douaville, on peut apercevoir jusqu'à 7 châteaux d'eau, 4 clochers et 6 fermes fortifiées à un seul point de vue.

Les sites construits apparaissant comme des archipels dans lesquels hameaux, bourgs et villages ne se différencient que par la verticale des clochers, silos et éoliennes.

La commune d'Allainville-aux-Bois offre un paysage de plateau à vocation agricole. Le paysage typiquement Beauceron se compose de vastes espaces agricoles rigoureusement plats. Les premières variations du relief sont perceptibles au nord de la commune en direction de la vallée de l'Orge.

L'utilisation des terres à des fins agricoles explique la rareté des bois sur le territoire. Seules quelques remises ponctuent le territoire communal (bois de la Vayne, bois de l'Âne, bois Pédéreau...). Le talus bordant l'autoroute complète la trame végétale de la commune. Ces boisements constituent des repères visuels constamment présents et des relais de biodiversité à une plus vaste échelle. Ils jouent un rôle important pour la circulation de la faune.

## **Le plateau agricole**

Composante essentielle du paysage de la commune, il accueille de vastes champs en openfield, sans haie. Cet espace occupe l'essentiel du territoire communal. Les cultures céréalières rappellent encore le paysage du plateau beauceron. Le grand paysage est marqué par la présence d'éléments verticaux comme l'église et son clocher, les hameaux, la voie ferrée au nord ou l'autoroute A10 à l'est. Ces constructions sont des repères dans le paysage et sont visibles à plusieurs kilomètres de par leur hauteur ou leur longitudinalité. Ces paysages d'horizontalité sont sensibles aux structures verticales qu'introduisent les éoliennes. Au sud, le plateau s'abaisse sensiblement laissant place à la vallée de Boulonville.

## **Les espaces végétalisés**

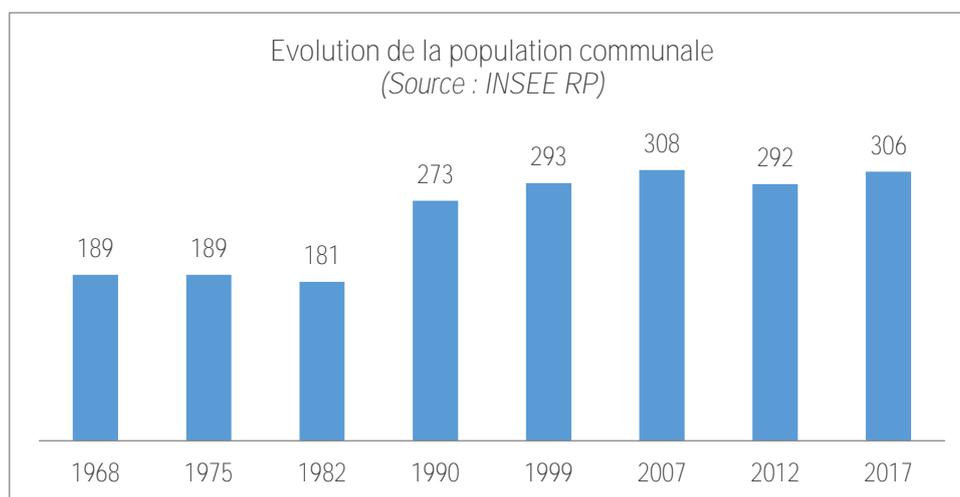
L'absence quasi notable d'éléments naturels d'importance singularise le paysage de la commune. Cependant, il convient de souligner l'importance des espaces engazonnés, les arbres de hautes tiges, les haies qui accompagnent l'enveloppe bâtie d'Allainville-aux-bois. Cette redondance d'éléments naturels dans le bourg génère une certaine forme d'harmonie au sein du bourg et contraste fortement avec les vastes étendues du plateau agricole périphérique.

## **Les espaces bâtis**

- Le bourg
- Les hameaux d'Obville et d'Hattonville
- Les écarts bâtis de Grosliou, de Souplainville et d'Erainville.

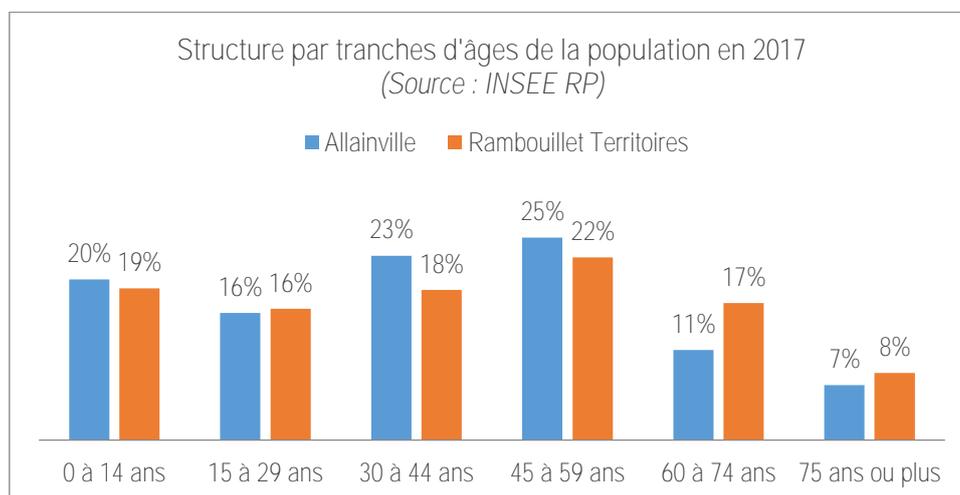
## 1.2 Tendances démographiques

En 2017, la commune d'Allainville-aux-Bois comptait 306 habitants, un nombre stable depuis la fin des années 1990. En effet, la population dénombrée en 1999 était de 308 habitants. Il s'agit de l'une des plus petites communes au sein de l'agglomération de Rambouillet Territoires, qui comptait un total de 78 907 habitants en 2017.



La commune est moins marquée par un vieillissement de sa population que Rambouillet Territoires dans son ensemble. Les plus de 60 ans représentaient en 2017, 18% de la population contre 25% sur Rambouillet Territoires. Cette proportion est également stable dans le temps (18% également en 2012).

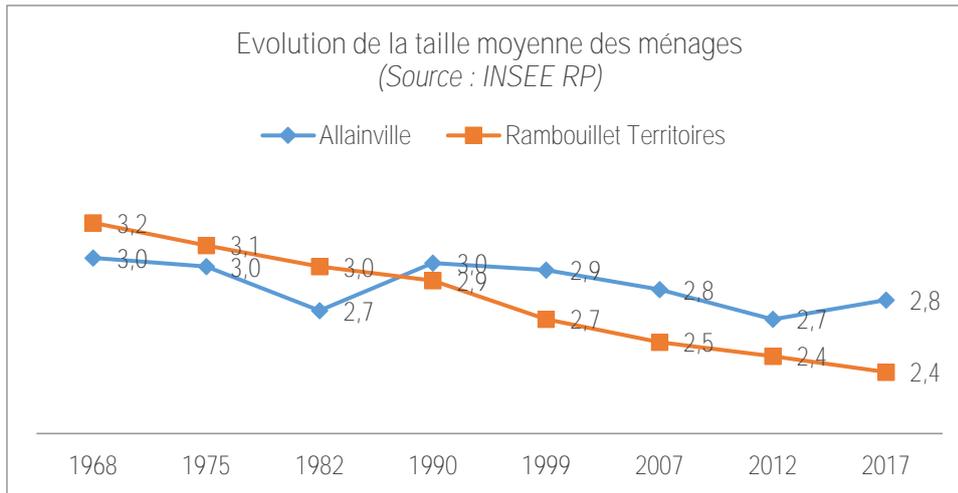
Les tranches d'âges les plus représentées sur la commune sont les 30-44 ans, 23% de la population, et les 45-59 ans, 25% de la population.



En 2017, la taille moyenne des ménages sur la commune était de 2,8, contre 2,4 sur Rambouillet Territoires.

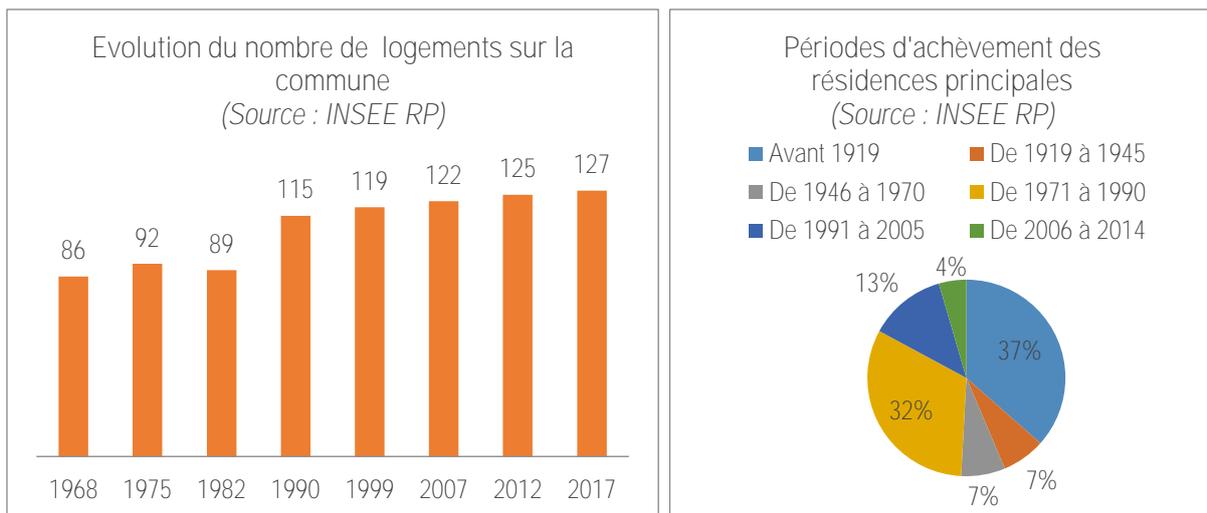
Le phénomène de diminution de la taille des ménages, qui s'observe sur Rambouillet Territoires mais aussi à l'échelle nationale est moins marquée sur la commune d'Allainville-aux-Bois, probablement car la commune est moins marquée par le vieillissement de sa population. Cela traduit aussi le caractère familial de la commune, qui compte une part importante de population jeune, notamment des 0-14 ans (20% de la population).

La taille moyenne des ménages est même en augmentation par rapport à 2012 (2,6).



### 1.3 Le parc de logements

En 2017, la commune comptait 127 logements, un nombre également stable depuis la fin des années 1990, à l'instar de la démographie communale.

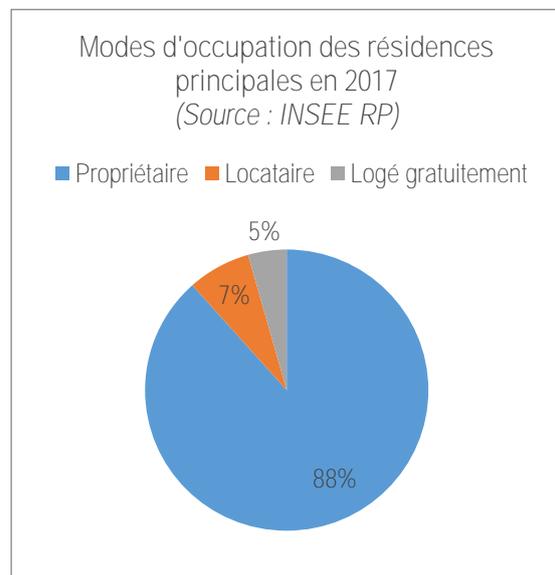
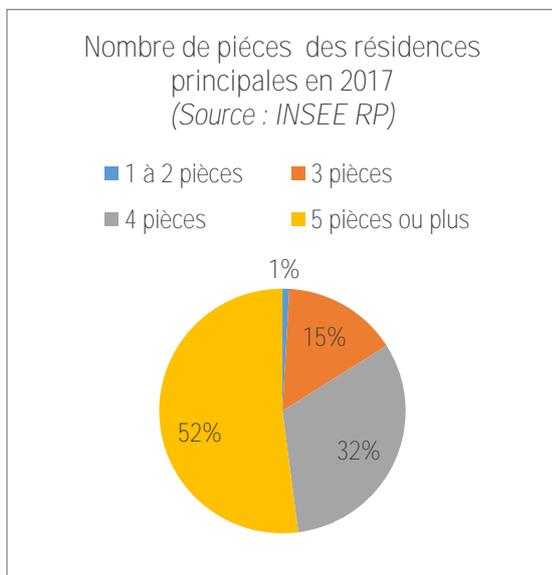
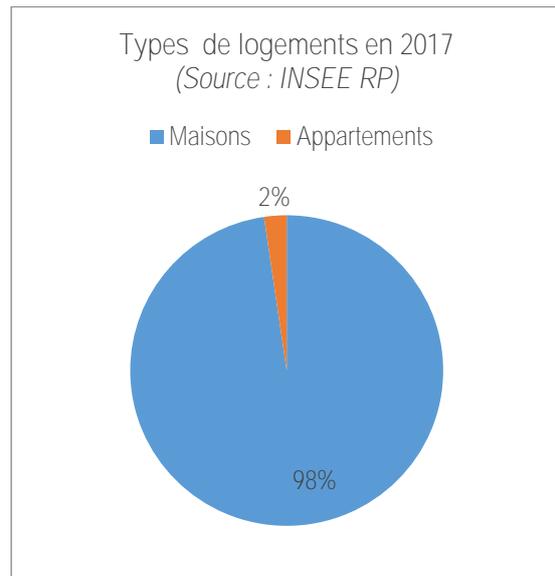
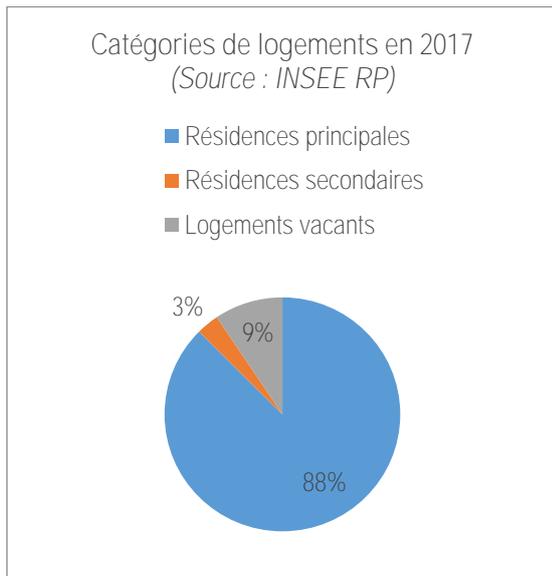


Le parc de logements sur la commune est particulièrement ancien, 37% des habitations sont en effet antérieures à 1919 contre 11% à l'échelle de Rambouillet Territoires.

En 2017, 88% des logements étaient considérées comme des résidences principales (111 unités), 3% comme des résidences secondaires ou occasionnelles (4 unités) et 9% comme des logements vacants (12 unités).

Le parc résidentiel de la commune peut être considéré comme homogène :

- Le parc se distingue par une très forte proportion de maisons, qui représentent 98% des logements contre 66% en moyenne sur Rambouillet Territoires.
- Il s'agit de maisons de grande taille. 52% des logements disposant de 5 pièces ou plus. Les petits logements de 1 à 2 pièces sont presque inexistantes sur la commune.
- Enfin, les propriétaires représentent l'essentiel des ménages occupant du parc (88% contre 7% de locataires et 5% logés gratuitement).



## 1.4 Les formes urbaines et le patrimoine bâti

---

### 1.4.1 Le tissu ancien

#### Les corps de ferme

Les anciennes fermes se composent de plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour centrale. De par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiment donnant sur la rue s'inscrivent dans la continuité des anciennes constructions voisines.

*Exemples de fermes à Allainville-aux-Bois*



Les anciennes constructions sont implantées parallèlement ou perpendiculairement à la rue. Certaines maisons sont implantées en retrait de la voie, derrière des murs de pierre.

*Exemples de maisons anciennes à Allainville-aux-Bois*



Sources : En Perspective,  
Google Street View

### 1.4.2 Le tissu récent

#### **L'habitat pavillonnaire diffus**

Un habitat pavillonnaire diffus s'est développé sur la commune, notamment en périphérie urbaine. Il se caractérise par une relative diversité au niveau de l'architecture et des matériaux utilisés.

Les constructions sont le plus souvent implantées au centre de la parcelle.

Il apparaît des terrains « en drapeau », desservis par la voirie existante depuis des lanières, qui créent un second front bâti à l'arrière des constructions donnant sur la voie.

#### ***Exemples d'habitat pavillonnaire diffus à Allainville-aux-Bois***



Sources : En Perspective, Google Street View

#### **Le lotissement pavillonnaire**

La commune est marquée par le développement d'un lotissement pavillonnaire au nord du bourg. Cet ensemble se caractérise par une faible densité du bâti, ainsi qu'une certaine similarité sur l'aspect général des constructions et leur mode d'implantation en milieu de terrain.

Bénéficiant d'une enveloppe végétale généreuse, notamment depuis la RN191, ces constructions récentes sont particulièrement bien intégrées au bourg.

#### ***Lotissement à Allainville-aux-Bois***



Sources : En Perspective, Google Street View

### 1.4.3 Le patrimoine bâti

#### L'église Saint Pierre

L'église Saint-Pierre a été construite au XIII<sup>ème</sup> puis agrandie au XIV<sup>ème</sup> siècle.

L'église a été restaurée en 1934 et des vitraux y ont été posés.



#### La ferme de la Recette

Comme quelques autres fermes du canton, la ferme de la Recette a la particularité d'être accolée au chevet de l'église. La ferme de la recette est un exemple de ferme à logis isolé caractéristique des grandes exploitations beauceronnes et que l'on trouve essentiellement au sud du département.

Sa cour est entourée par le logis et par d'importants bâtiments agricoles construits au XIX<sup>e</sup> siècle. Ces derniers témoignent de la grande prospérité agricole de cette période. Les encadrements de la porte cochère et de la porte piétonnière sont en pierre de taille, tandis que le mur est construit en meulière. Cette entrée donne accès à la grande cour, dont le jardin marque l'emplacement de l'ancien parc à moutons transformé en jardin paysager.



*Ferme et son portail du XVIII<sup>ème</sup>*



*Vue aérienne vers 1970 et ancien manège transformé en abreuvoir*

La **mairie-école** a été construite entre 1906 et 1911 selon les plans de l'architecte Eugène Vernholes. Son style est caractéristique des constructions de ce type de bâtiment du début du XXème siècle.



### Le patrimoine vernaculaire



Source : En Perspective.

## 2. Les objets de la modification

---

### 2.1 La justification de l'adaptation du document d'urbanisme de la commune

---

La commune d'Allainville aux Bois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 décembre 2018. Cependant, afin de **protéger le caractère villageois du bourg, son bâti vernaculaire intéressant ainsi que ses murs à l'alignement**, il s'avère nécessaire **d'adapter le document d'urbanisme de la commune**.

Les adaptations portent sur les thématiques suivantes :

- Actualiser les bâtiments identifiés au L151-19 du Code de l'Urbanisme et rajouter des murs existants,
- « Toiletter » le règlement afin de protéger le caractère rural du bourg et de maîtriser l'urbanisation, sans l'empêcher, de ce dernier,
- Ajuster les zonages du bourg afin de les faire coïncider avec les caractéristiques du bâti existant.

Sont impactés par la modification du PLU, **le plan de zonages et le règlement**.

### 2.2 Un document d'urbanisme « ajusté »

---

**Ces évolutions du PLU se situent en dehors des cas** où une procédure de révision s'impose (L. 153-31 du Code de l'Urba) :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Aussi, les adaptations du PLU envisagées n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, le choix d'une **modification** (article L 153-36 du Code de l'Urbanisme) est retenu.

#### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

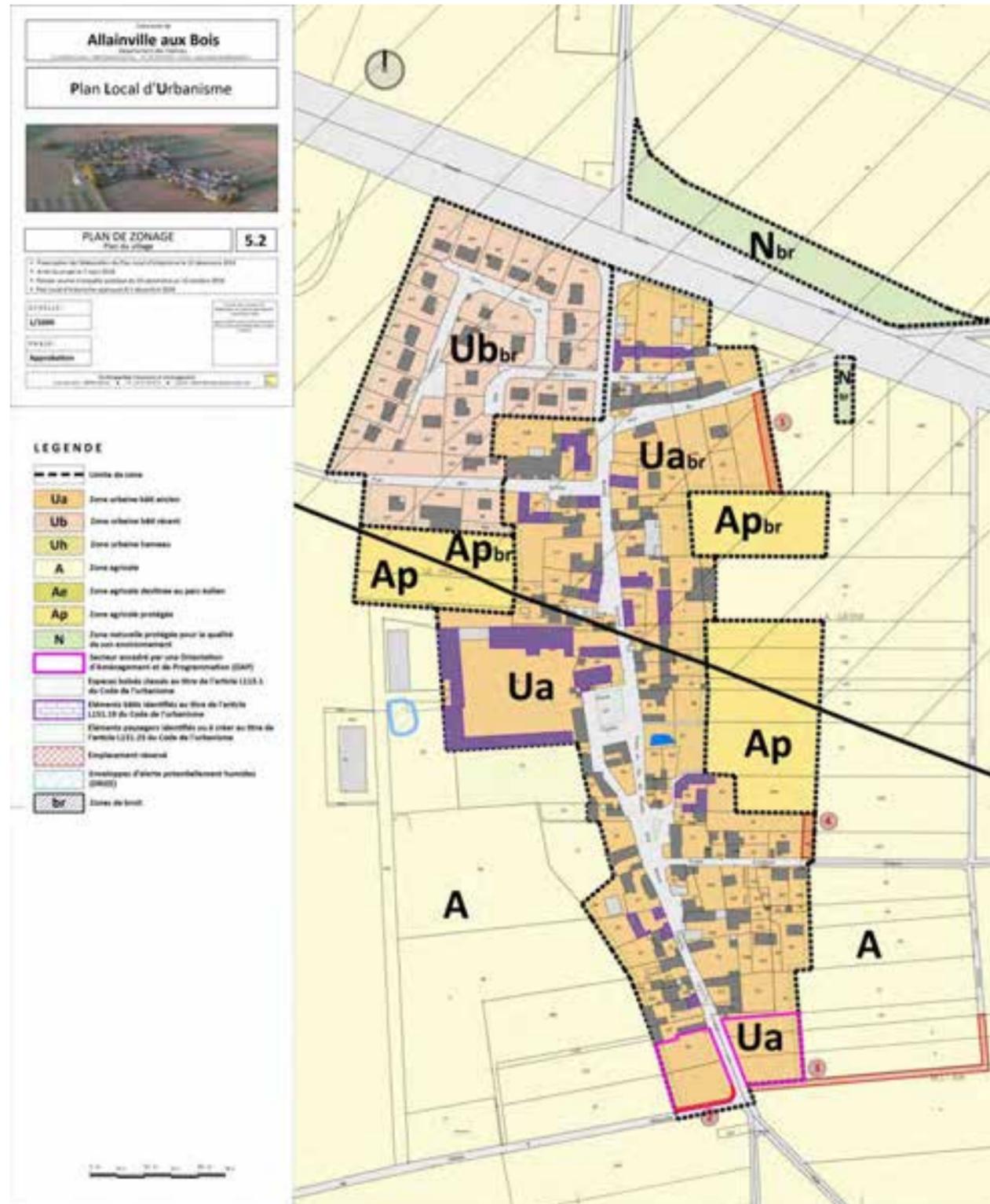
*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### 2.3 Les adaptations réglementaires

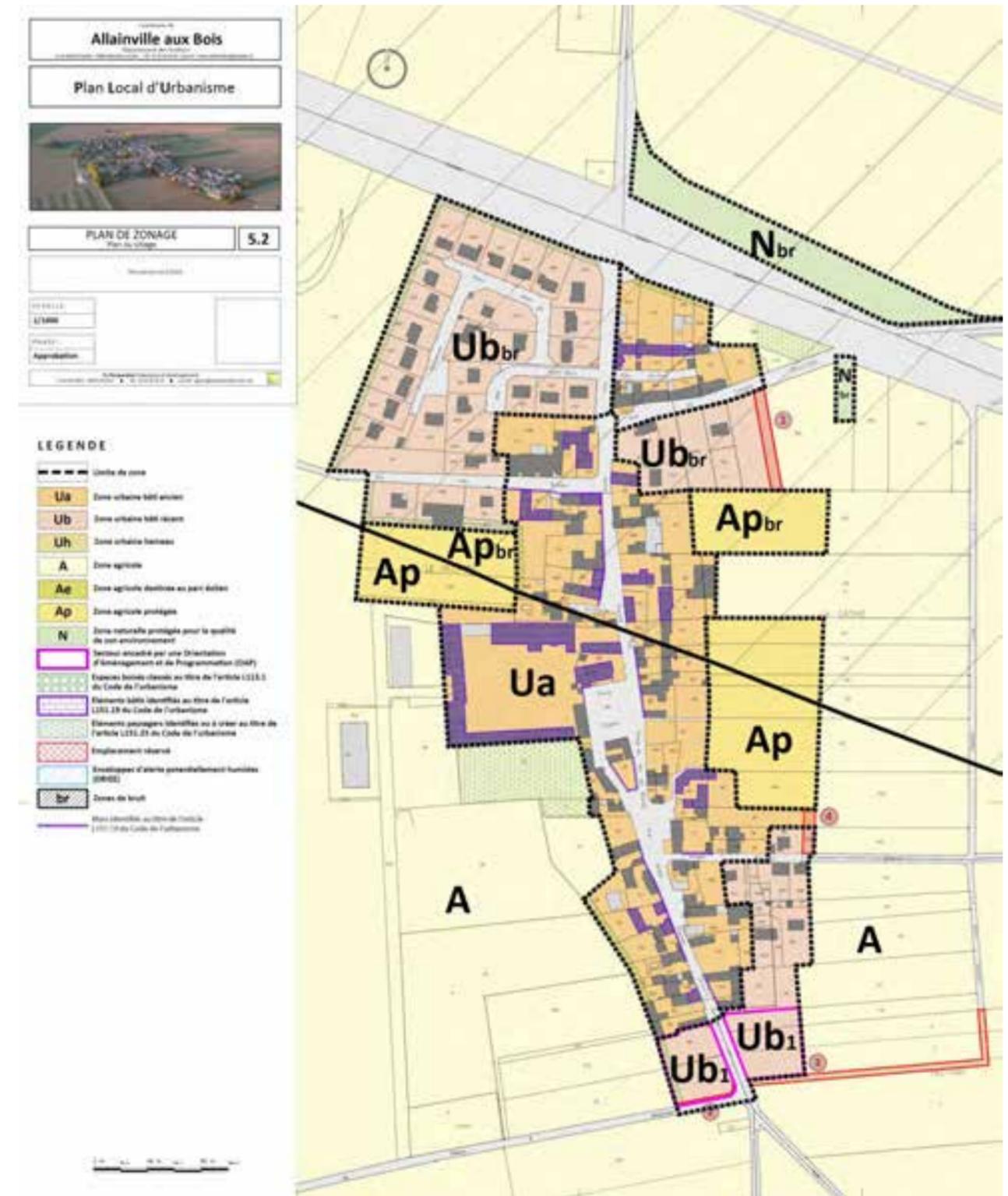
---

### 2.3.1. Les adaptations du plan de zonages

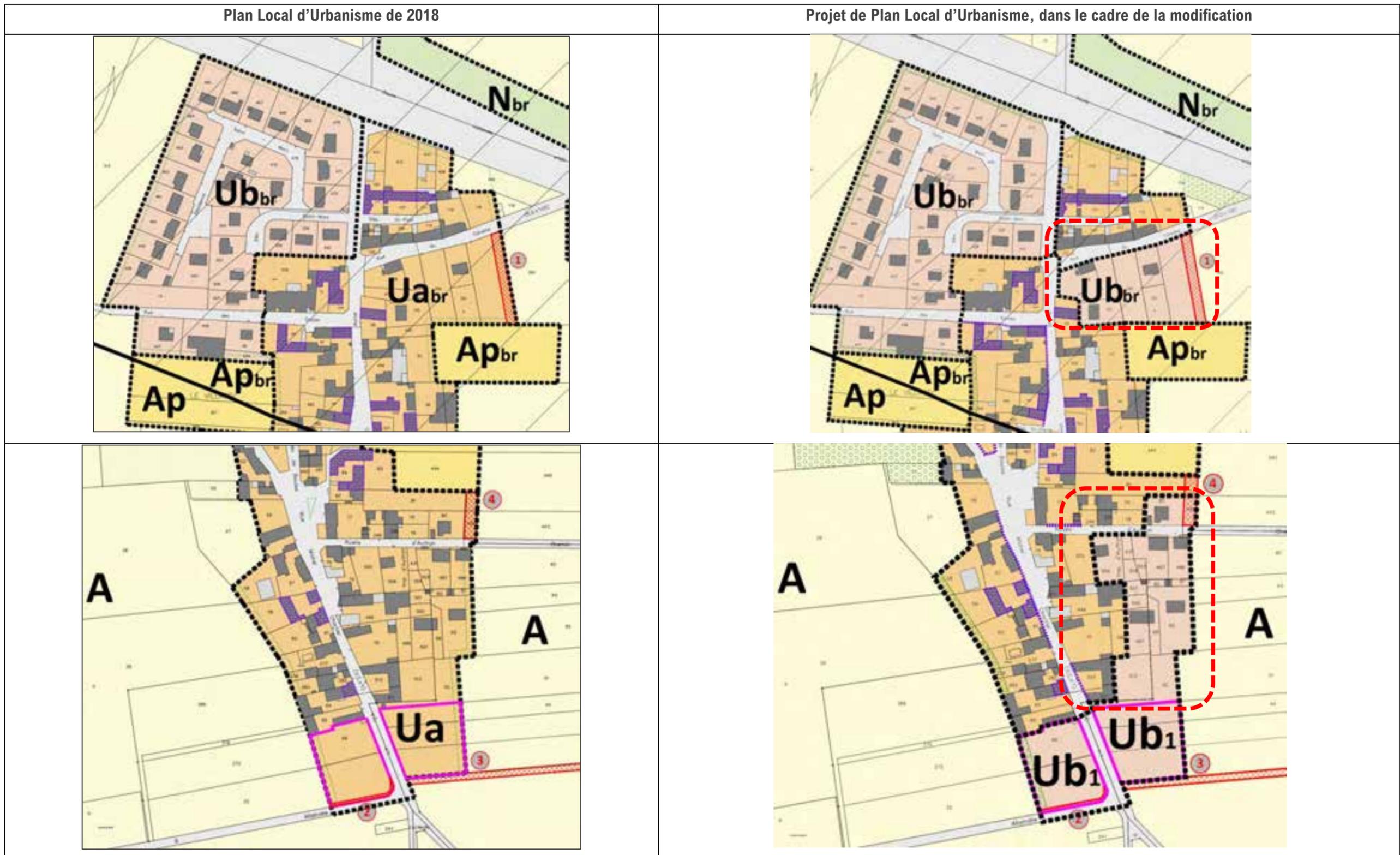
#### Zonages (Plan du village) du PLU approuvé en 2018



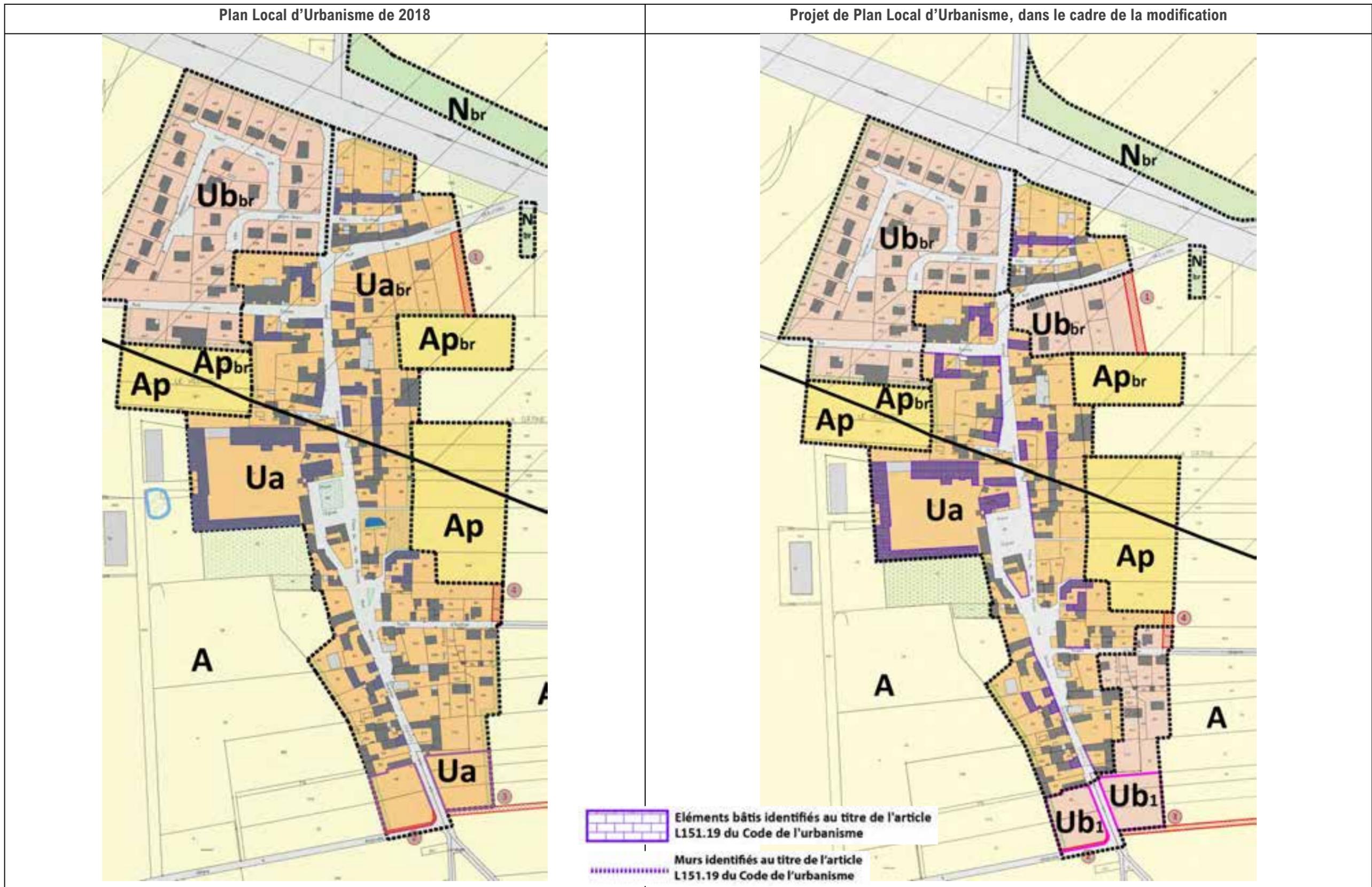
#### Projet de zonage (Plan du village), dans le cadre de la modification



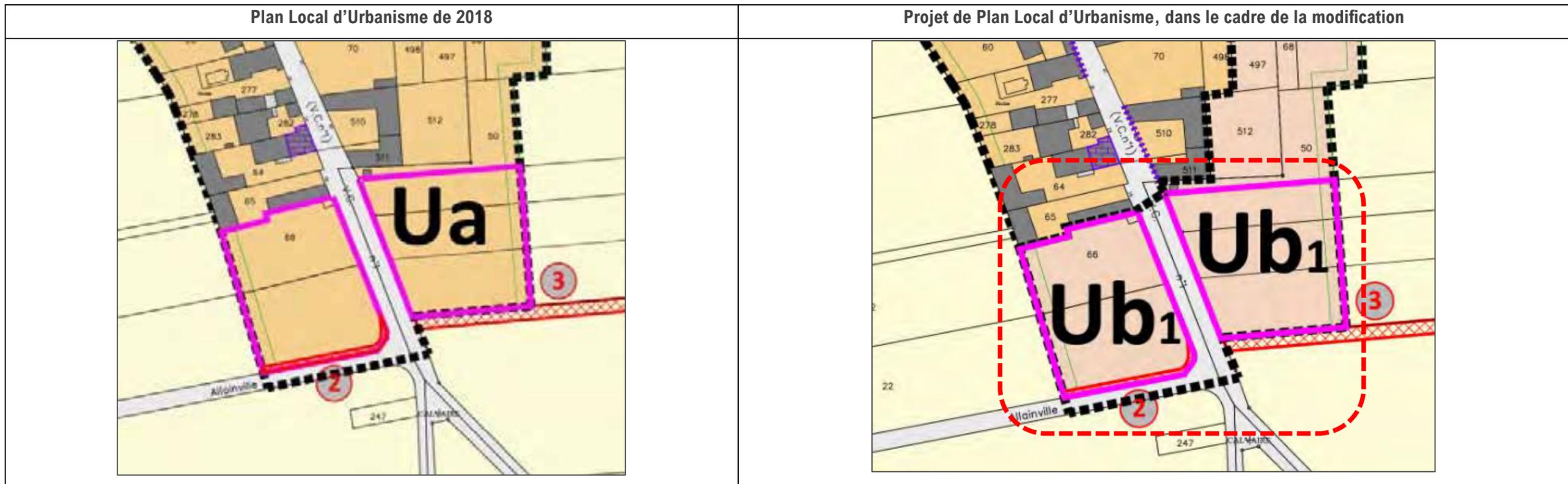
**Adaptation des enveloppes des zones Ua et Ubr pour adapter le zonage aux typologies bâties**



**Actualisation des éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**



**Création d'un secteur UB1 pour adapter le zonage aux typologies bâties attendues par les Elus en entrée de bourg**



### 2.3.2. Les adaptations du règlement

Dans les pages ci-dessous,

- le texte en noir correspond au règlement actuel du PLU opposable qui demeure inchangé ;
- le texte en rouge barré correspond au règlement actuel du PLU opposable qui est supprimé dans le cadre de la modification (~~règlement~~) ;
- le texte en rouge surligné en jaune correspond au texte rajouté au règlement actuel du PLU opposable dans le cadre de la modification (règlement).

## 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.

~~Les règles ci-dessous s'appliquent à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain.~~

Sont interdits :

- ~~-Les exploitations forestières~~
- ~~-Les commerces de gros~~
- ~~-Les cinémas~~
- ~~-Les activités industrielles~~
- ~~-Les centres de congrès et d'exposition~~
- 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 ; notamment boulangerie, laverie, etc.,
- 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**

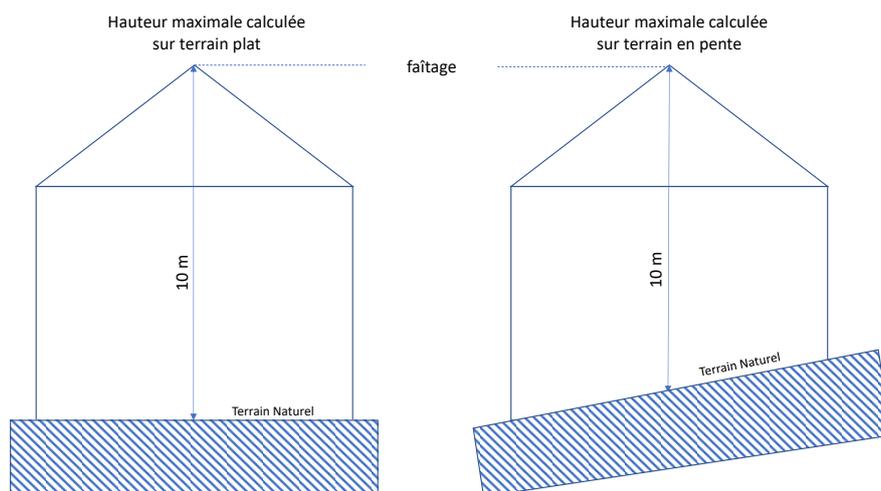
Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### 2- Hauteur maximale

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au 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.

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.

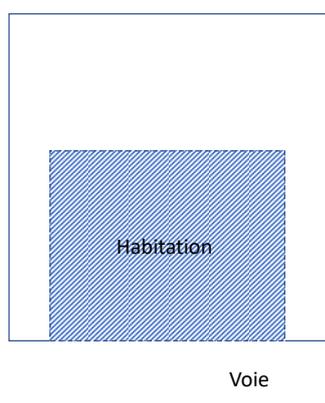
#### **Dispositions particulières**

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,

- ~~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.:~~

### 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:

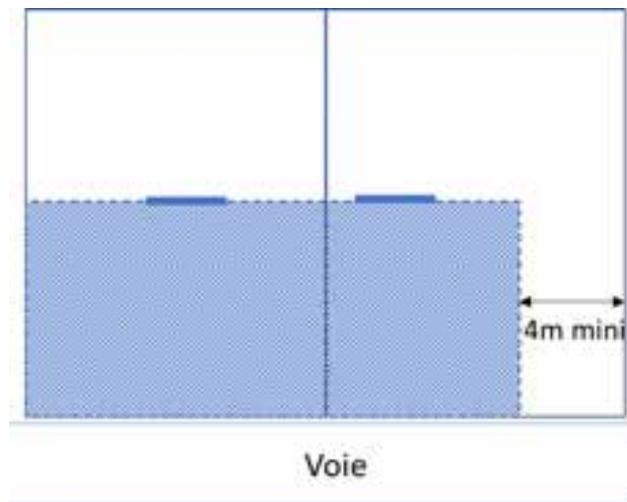
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents 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 ~~sur une bande de 15 m de profondeur~~ (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 mètres).



- ~~en retrait au-delà d'une bande de 15 m de profondeur (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 ~~ni~~ aux débords de toiture ~~ni~~ aux constructions en sous-sol.

### 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

□ Beige bauxite 118

□ Terre beige 212

□ Beige grisé 224

□ Rose beige clair 226

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

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 **enduites** doivent être ~~talochées~~ **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

~~L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.~~

~~Les murs de clôture en pierres implantés à l'alignement de la voie publique seront conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l'identique.~~

~~Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être :~~

~~- en mur plein,~~

~~- ou à claire-voie (muret de 0,60 mètre de hauteur minimum).~~

~~Les clôtures sur limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.~~

**La suppression des murs anciens, identifiés 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 ou enduit de hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres, surmonté d'un chaperon.
- o soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. 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.

~~Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.~~

**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.

Dans le cas d'une construction neuve, deux places de stationnement de type « places de jour » seront 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.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Bureau	1 place minimum par tranche de 30 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher

### Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.

- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

Bureau : 1 place minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher

Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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 privatifs 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.

**Les règles ci-dessous s'appliquent à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain.**

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, 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.

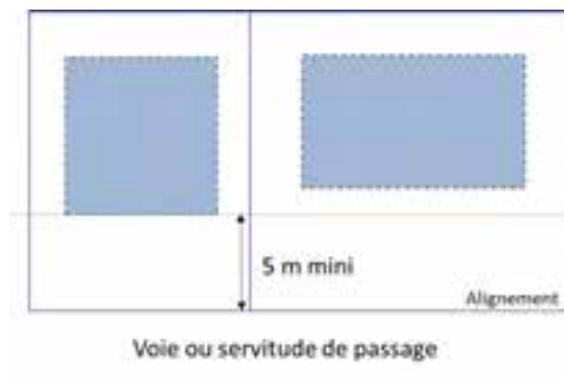
#### **Dispositions particulières**

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.:**

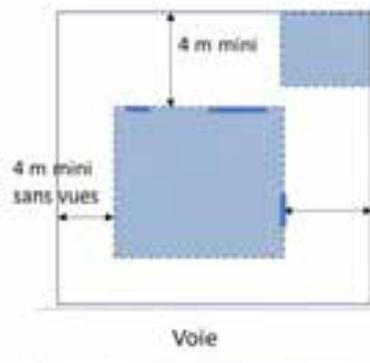
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, 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 ~~ni aux constructions en sous-sol~~.

##### **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

□ Beige bauxite 118

□ 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

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les murs de clôture en pierres implantés à l'alignement de la voie publique seront conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l'identique.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être :

- en mur plein,
- ou à claire-voie (muret de 0,60 mètre de hauteur minimum).

Les clôtures sur limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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 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 ou enduit de hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres, surmonté d'un chaperon.
- o soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. 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.

~~Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.~~

**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.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### Habitat

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher de moins de 100m<sup>2</sup> inclus.

- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 2 logements, arrondi au nombre supérieur.

Bureau : 1 place minimum par tranche de 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

### 3. Incidences de la modification

---

#### 3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif

---

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

Les documents supra-communaux :

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

#### 3.2 Impacts de la modification

---

**Aucun enjeu environnemental n'est affecté par ce projet de modification du PLU. En effet, les évolutions proposées par la modification sont limitées et concernent uniquement l'enveloppe urbaine existante.**