04

Ville de Nanteuil-le-Haudouin / Plan local d'urbanisme

Règlement

Approuvé le 12 Juillet 2016
Modification n°1 du PLU approuvée le 2 Juillet 2018

TITRE II CHAPITRE I

ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone comprend un sous secteur UAf (corps de ferme).

Cette zone est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : OAP1 et OAP5.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière sauf pour le sous secteur UAf.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Le changement de destination en rez-de-chaussée d'un local commercial en logement
- Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un espace réservé à entreposer les poubelles. Si celui-ci est extérieur au bâtiment d'habitation, il devra être masqué par une haie végétale.
- En application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- Les programmes de 4 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 1/4 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.

- Les groupes de garages à condition qu'ils soient intégrés à une opération groupée ou à un immeuble collectif.

- Les vues représentatives (notamment certaines entrées de village) tolèrent les constructions d'activités agricoles sous réserve que le projet apporte la justification d'une prise en compte attentive du paysage par la qualité de son implantation, de sa volumétrie et du choix de ses matériaux

Dans le secteur UAf : Les installations et constructions ~~bâtiments~~ nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante. 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 des normes d'accessibilité.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un et d'une largeur maximale de 3,50 mètres.

Dans le secteur UAf : cette largeur pourra être supérieure pour répondre aux besoins de l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'elles ne peuvent être raccordées à un réseau public existant, après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, épandage). En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, il est toléré de laisser l'écoulement du pan versant vers la rue dans son état d'origine avec une prise en charge par le caniveau.
Les eaux pluviales stockées et issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site ne pourront être rejetées dans le réseau qu'avec un débit de fuite limité à 1l/s/Ha.
Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.
Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.
Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin d'être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

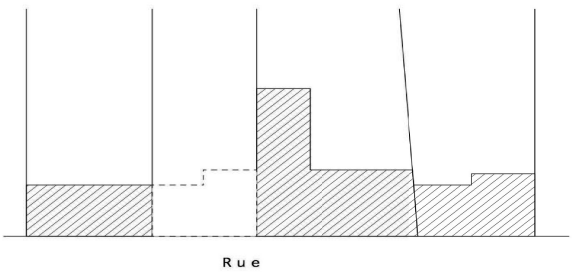
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

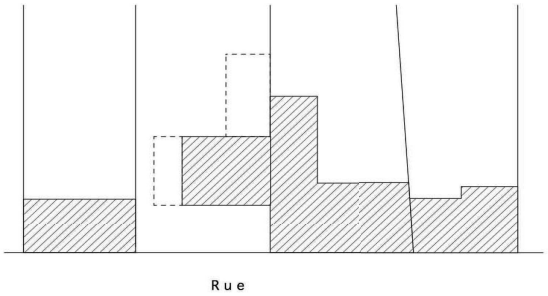
Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement (schéma n°1 ci-dessous).

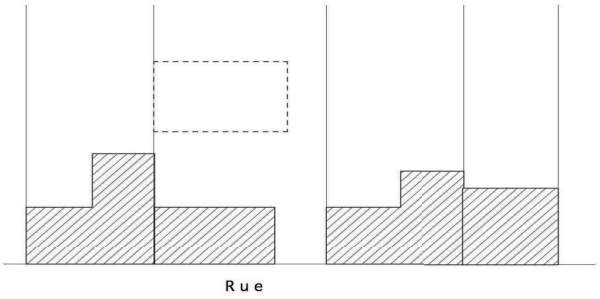


- Soit en retrait, à condition de respecter l'une des conditions suivantes :

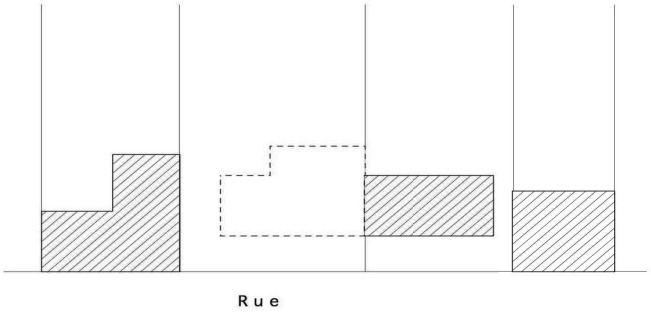
  - La construction nouvelle est implantée en continuité de façade ou contigu à une construction existante située sur la même parcelle (schéma 2a ci-dessous),



  - Au moins une construction (principale ou annexe) est implantée à l'alignement de la voie publique ou privée, avec un linéaire de façade au moins égal à 4m (schéma 2b ci-dessous),



  - Le ou les terrains voisins sont déjà bâtis avec des constructions principales en retrait, alors la construction nouvelle peut être implantée en retrait et doit respecter le même retrait que l'une des deux constructions (schéma 2c ci-dessous). Dans ce cas le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.



D'autres implantations que celles définies ci-dessus peuvent être admises pour mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection, soit au titre du L 151-19, soit au titre des monuments historiques.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 8 mètres implantation sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait la marge de reculement est définie au paragraphe 3 ci-après.

2/ Au delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait la marge de reculement est définie au paragraphe 3 ci-après.

3/ En cas de retrait :
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de baie et inférieure à 2 mètres en cas de mur aveugle.

4/ Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, implantés à plus de 15 mètres de l'alignement doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
Le bassin des piscines fixes et celui des piscines démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans une bande de 8 mètres par rapport à l'axe de la Nonette.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière. Toutefois au-delà de cette limite une extension modérée sera autorisée dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher après travaux.
Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassant l'emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

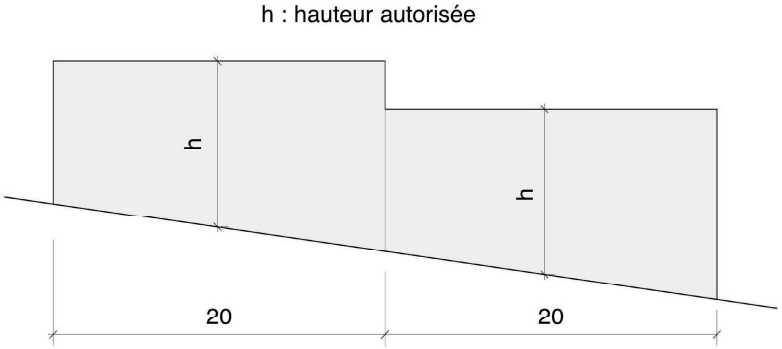
UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions à pente ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale (faitage)
La hauteur des constructions en toiture terrasse ou de très faible pente ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale (acrotère)
La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

PROFIL EN LONG SUR LA RUE



Pour les rues Charles Lemaire et du Puiseau, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, par un habillage en harmonie avec la façade (ou pignon).

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.
- Aux installations de stockage d'engrais liquides en secteur UAf

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraine le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :
- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles et non de structures prenant appui sur des poteaux.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur (non compris les balcons ou coursives) des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 12 m ; cette règle ne s'applique ni dans le secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ni pour les constructions d'intérêt général ou collectif.

2/ Façades

A l'exception des bâtiments situés dans le secteur UAf, les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtures en bois doivent être laissées dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :
- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,

- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive s'inspirant de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

3 / Ouvertures

En toiture

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture par tranche de 4 mètres de linéaire de façade.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture.
Les châssis doivent avoir une proportion verticale et une largeur n'excédant pas 80 cm.

Les verrières sont autorisées si elles sont constituées de panneaux vitrés dont la largeur n'excède pas 80 cm.

En façades

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.
Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent
  être plus hauts que larges.

A l'exception des portes cochères existantes, les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.
En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).
Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade. Leur couleur sera identique à celle des volets en bois

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites. Les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets, fenêtres) seront en bois peint ou métal laqué.

Les teintes des portes et volets devront s'inspirer de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l 'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

Dans le secteur UAf

Les règles énoncées pour l'ensemble de la zone UA concernant l'ordonnancement et les proportions des baies ne sont pas applicables en ce qui concerne les façades sur cour des fermes situées dans le secteur UAf.

4/ Toitures

La pente des toitures des constructions principales situées dans la bande de 15 mètres prévue à l'article UA.6 doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Les toitures « à la Mansart », et les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira :
  - de tuiles plates « petit moule » à pureau plat et arrête vive (44 à 80 par m2),
  - de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m2 minimum),
  - ou de pannes picardes.
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- La végétalisation.
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte en harmonie avec le matériau de couverture.

De plus :

- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
- Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres .
- les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.

5/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une grille métallique d'une hauteur minimale de 1,60m à barreaudage vertical doublée ou non d'une haie champêtre.

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,60 mètre ;

- soit d'éléments métalliques à barreaudage vertical sur un soubassement maçonné ; la proportion du mur sera comprise entre 1/3 et 2/5 de la hauteur totale de la clôture.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur semblable à celui en alignement ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte.

D'une manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et bloc de béton aggloméré est également interdite.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAf, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistantes.

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur.
La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 3.00m.
Les portails et les portillons doivent être peints.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

6/ Annexes et divers

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 / Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UA.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que pour des opérations d'ensemble utilisant de façon judicieuse la topographie du terrain.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.
Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat social
Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social
Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement minimal équipé pour les vélos notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Une superficie d'au moins 25% de la surface non bâtie du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.
Au moins la moitié de ces espaces de pleine terre doit être organisée d'un seul tenant et bénéficier d'un aménagement paysager, favorisant la retenue d'eau sur la parcelle.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour 8 places. Le nombre d'unités à planter sur un terrain est calculé au prorata du nombre de places, arrondi à la décimale supérieure.
Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire, dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates de végétation : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées.
Pour les aires de stationnement comportant plus de 20 places :

- Les places de stationnement doivent être réparties en poches de 8 places au maximum, séparées par des espaces plantés.
- ⅓ au moins des places de stationnement doit être réalisée en revêtement perméable. Par exemple : gazon renforcé, gravillon, pavés sur sable…

3/ Essences végétales préconisées:

Arbustes
les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (Ilex acquifolium),
les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina…),
les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers,
le prunellier (Prunus spinosa),
les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
le lierre (Hedera helix),
les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
les cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa,guinea et mas),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (arbutus unedo A et C),
l'if (taxus baccata),
les genévriers (juniperus communis, ect…).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques
le Tilleul (Tillia),
le charme (Carpinus betulus),
le noisetier (Corylus avelana),
le chêne pédonculé,
le sorbier (Sorbus arian aucuparia…) et l'alisier (Sorbus torminalis),
le saule blanc, marsault, cendré…,
l'érable champêtre et le sycomore.

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (Acer negundo)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Ambroisie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
Aster lancéolé (Aster lanceolatu)
Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filicuiculoides)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
Buddléie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Egéria/Elodée dense (Egeria densa Egéria dense)
Elodée du Canada (Elodea canadensis)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttalii)
Vergerette annuelle (Erigeron annuus)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (Fallopia aubertii)
Vrillée du Japon / Renouée du japon (Fallopia japonica)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (Fallopia x bohemica)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)
Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya Impatiens glandulifera
Balsamine à petites fleurs Impatiens parviflora/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)
Lysichite jaune (Lysichiton americanus)
Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinard de Cayenne (Phytolacca americana)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (Prunus serotina)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
Sumac hérissé (Rhus typhina Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
Solidage glabre (Solidago gigantea)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (Spiraea alba)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)
Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)
Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)
Consoude rude (Symphytum asperum)
Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (Ludwigia peploides)

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

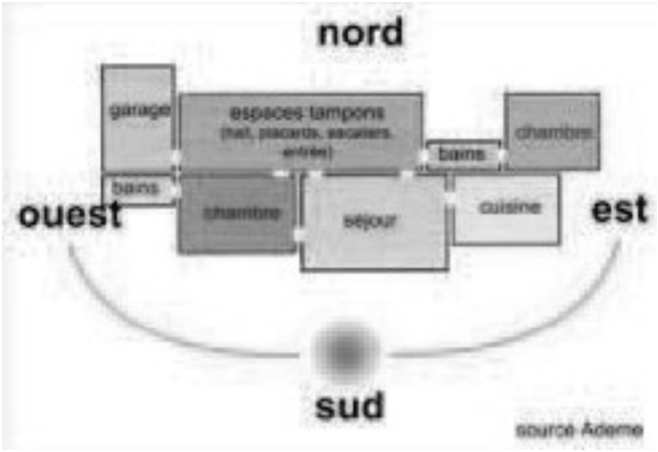
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation