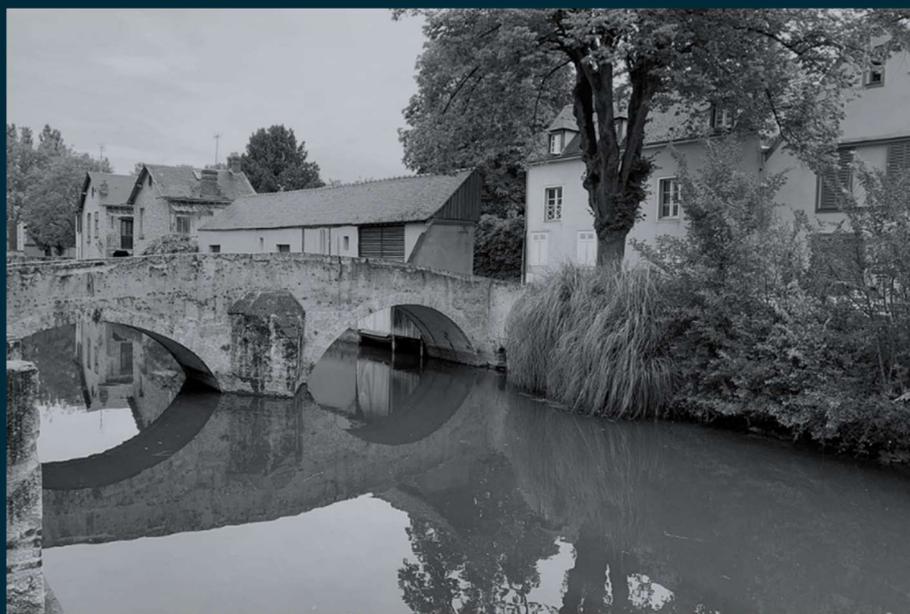


VERDI

Commune de Saint-Prest

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



4 - REGLEMENT ECRIT
(Extrait)

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023-04 du Conseil Municipal en
date du 14 mars 2023

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, seul le règlement écrit de la zone AUB1 a été modifié.

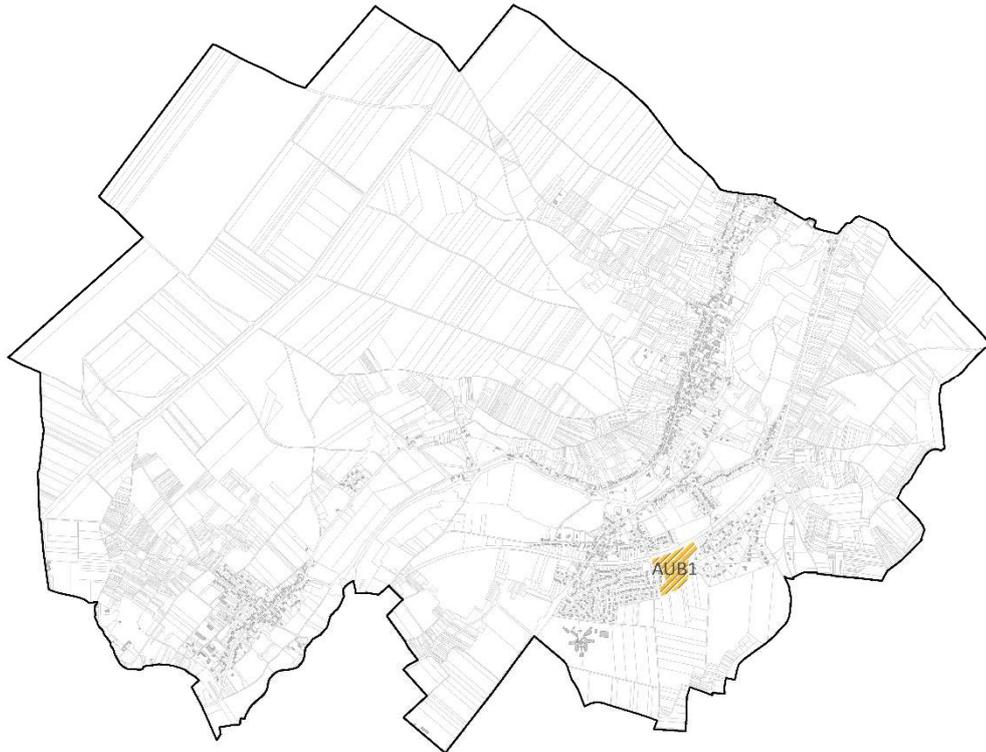
Il est conseillé de se reporter au règlement écrit du PLU opposable pour les dispositions attachées aux autres zones et les annexes informatives.

NB : les dispositions du règlement écrit supprimées à l'occasion de la modification simplifiée n°2 du PLU figurent en police rouge barrée (exemple : ~~4,50 mètres à l'égout de toit~~).

Les dispositions du règlement écrit ajoutées à l'occasion de la modification simplifiée n°2 du PLU figurent en police verte (exemple : soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer).

ZONE AUB1 (à Urbaniser sous forme résidentielle)

Cette zone correspond aux espaces d'urbanisation future qui ont vocation à accueillir des logements. La zone AUB1 correspond aux terrains situés en extension Est du lotissement de la Haute-Villette, en continuité urbaine ; **il s'agit du futur lotissement dit « des Pommiers »**. Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des dispositions mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».



Découpage de la zone AUB1 – image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Secteurs résidentiels d'habitat majoritairement individuel diffus ou organisé (UB1)				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Autorisé conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP du lotissement dit « des Pommiers »), extension à l'Est de la Haute-Villette
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher (SDP) par unité foncière
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureaux			Autorisé dans la limite de 200 m² SDP par unité foncière

	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		
Exploitation forestière				

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

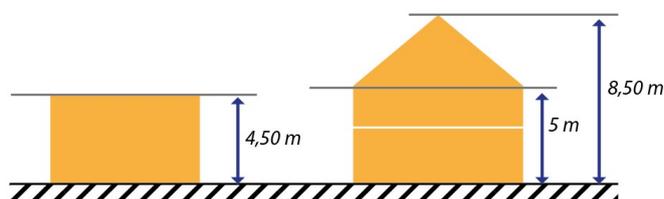
La disposition figurant ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions principales**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

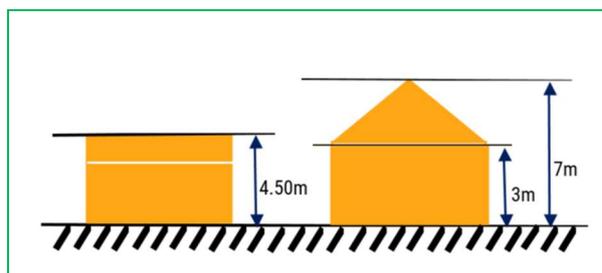
- **5 mètres** à l'égout du toit
- **8,50 mètres** au faîtage.
- **4,50 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse



- **Constructions annexes**

Les constructions situées sur le même terrain que la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité dont la superficie est inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 100 m² (cf. définition « constructions annexes ») ont une hauteur maximale fixée à ~~4,50 mètres à l'égout de toit~~

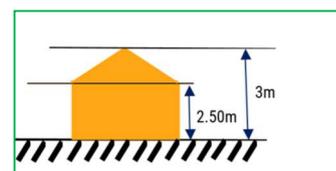
- 3 mètres à l'égout du toit,
- 4,50 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse,
- 7 mètres au faîtage.



- **Abris de jardin**

Les constructions contiguës ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à ~~20~~ 12m² et construites en matériaux naturels (cf. définition abris) ont une hauteur maximale fixée à ~~3,50 mètres au point le plus haut.~~

- 2,50 mètres à l'égout du toit à partir du niveau du sol avant travaux.
- 3 mètres au faîtage à partir du niveau du sol avant travaux.



Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes et à créer.

Toutefois, les garages peuvent être implantés ~~à l'alignement~~ soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer.

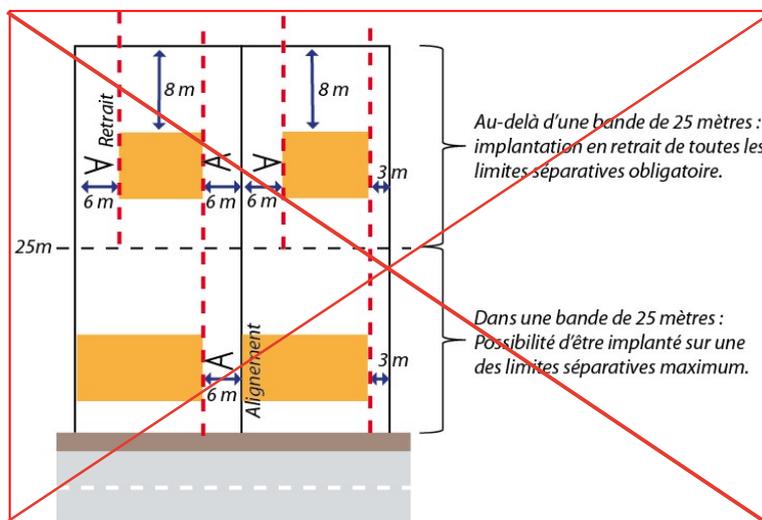
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques existantes ou à créer, ainsi que pour des terrains dont la forme est atypique, ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ~~extension Est de la Haute-Villette~~ du lotissement dit « des Pommiers ».

- ~~— Dans une bande de retrait de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.~~
- ~~— Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée par rapport à la rue, les constructions principales doivent être implantées en retrait.~~



Les constructions principales doivent être implantées soit en limite séparative sur 1 limite latérale maximum (interdiction d'une limite latérale à l'autre), soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions principales doivent respecter une marge de retrait ~~minimum~~ ~~au moins~~ supérieure ou égale à Hauteur/2, avec un minimum de 4m (règle applicable dans tous les cas de figure, la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite comportant ou non des ouvertures créant des vues).

- ~~— 4 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues~~
- ~~— 8 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.~~

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter un retrait minimum de ~~8 mètres~~ 6 mètres par rapport à l'une des limites du terrain séparatives (latérale ou de fond de parcelle).

Le long de la voie ferrée, ce retrait est porté à 16 mètres minimum de la limite avec l'emprise de la voie ferrée.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux « constructions annexes » et aux « abris » tels que définis par le présent règlement.

Les piscines doivent néanmoins être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives.

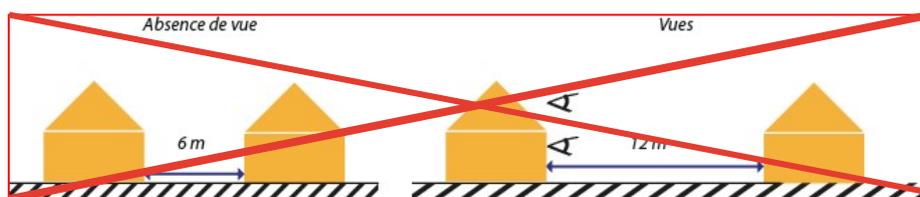
L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».

~~Lorsque plusieurs constructions principales sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction principale doit être au moins égale à :~~

- ~~— 8 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues,~~
- ~~- 16 mètres dans le cas où la façade et/ou la toiture en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.~~



Les annexes autorisées seront :

- soit accolées à la construction principale,
- soit reliées à la construction principale,
- soit implantées avec un retrait minimum de 4 m de la construction principale.

~~Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une « construction annexe » ou aux « abris » ou entre deux constructions annexes et/ou deux abris.~~

2 / INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades devront être ~~en pierre ou~~ réalisées en enduit gratté fin ou en enduit taloché de ton pierre ou sable.

La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

~~Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.~~

~~Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.~~

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.
- Les enduits projetés, écrasés ou grattés épais et de finitions « rustiques »
- Le bardage PVC
- Les baguettes d'angle visibles sauf si elles sont dans le ton de l'enduit
- Les matériaux reconstitués, imités et pastiche (fausse brique, faux pan de bois,...)

~~En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.~~

Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

Néanmoins, en matériaux secondaires, pourront être acceptés, dans leur teinte naturelle et dans une proportion de 40% maximum des façades, les matériaux listés ci-après.

- Le bardage bois : ne seront acceptés que des bardages épais, pré-grisé de préférence et dans des essences qui tiendront dans la durée, type mélèze, red Cedar, douglas, châtaigner ou peuplier rétififié, ayant un classement adapté. L'espèce de bois sera précisée dans le permis de construire.

Pour précision, une construction ne pourra pas avoir l'aspect extérieur uniquement en bois.

- Le bardage ardoise, zinc, cuivre ou panneaux composites,
- Le parement pierres,

- Le béton brut ou lasuré.

Les matériaux secondaires listés ci-dessus devront accompagner l'architecture et non s'en distinguer.

Pourra être autorisée une couleur contrastante mettant en valeur un volume secondaire.

~~A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.~~

~~En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.~~

Les toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade et traitées avec soin.

Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec un degré de pente compris entre 40 et 45 degrés. Toutefois pour certaines parties de toitures telles que garages, auvents, vérandas, ainsi que pour toute extension accolée à la construction principale, il n'est pas fixé de degré de pente.

En outre, les toitures plates sont autorisées sur une emprise qui n'excèdera pas 50 % de l'emprise totale de la construction dès lors que l'insertion architecturale est qualitative avec la construction et son environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées s'il existe un réel intérêt architectural, à condition que les matériaux utilisées soient de teintes mates. Ces toitures feront l'objet d'un traitement soigné des acrotères de façon à les rendre invisibles de la rue

La toiture des constructions principales et des constructions annexes devra avoir l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
- La tuile plate vieillie brunie ou tuile mécanique de petite taille colorée dans la masse. Les formats suivants devront être respectés : 17 X 27 environ ou 65 unités au m² minimum,
- Le bac-alu ou le zinc pour les toitures plates.
- Le bac acier est autorisé dans le cas d'abris et annexes à la construction principale.

~~- En cas d'extension, surélévation, ou réhabilitation d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, fibrociment...~~

~~- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole commerciale, artisanale ou industrielle et leur extension, des matériaux de substitution (bacs aciers, fibrociment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise peuvent être autorisés. Les teintes des toitures seront mates et sombres.~~

En outre, les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

D'autres matériaux seront admis pour les vérandas et ~~les panneaux solaires~~ les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les ouvertures sur toiture :

Les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Sur un même ensemble de bâtiments, les lucarnes doivent présenter le même style, et utiliser les mêmes matériaux.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes à deux pans ou à croupe.

Les châssis de toit basculants (type velux) seront systématiquement affleurants à la toiture, sans caisson extérieur en surépaisseur, et jamais en saillis au-dessus des ardoises ou tuiles. Sur un même pan de toiture, elles seront ordonnancées et posées dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

~~Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :~~

- ~~— Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm.~~
- ~~— Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.~~
- ~~— Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.~~

Les équipements techniques, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, les éléments d'architecture bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées, et ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment et de l'ensemble du site en étant posés de préférence sur les toitures les moins visibles de la rue.

Les souches en inox ou en acier sombre mat (selon le parti architectural) pourront être possibles.

Les règles ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les menuiseries (volets, portes, fenêtres, etc.) :

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. ~~Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.~~

La forme, le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture proposée et ne pas nuire à l'harmonie de la construction.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades seront d'un ton évitant les couleurs vives.

Elles doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. ~~Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction : les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni sous-linteau).~~

Les volets PVC seront interdits.

Les lames des volets seront pleines ou semi-persiennées.

Les volets pleins pourront être autorisés, mais sans barre ni écharpe. Les volets doivent être conçus dans un souci d'équilibre et participent à l'animation de la façade.

Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et les tabliers se dérouleront en retrait (interdiction des caissons en appendice, ni masqués par un lambrequin).

Les couleurs :

Toutes les façades de la construction devront être traitées avec le même soin sans disparités manifeste entre elles.

Les teintes autorisées sont indiquées dans le nuancier retenu pour la zone, dans les nuances ocre-beige.

Les enduits extérieurs des murs doivent être de ton beige, sable, ou plus ocrés ton pierre ou mortier naturel, compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Elles devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les menuiseries doivent être peintes dans une couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée. Les teintes beiges sont préconisées. Le noir n'est autorisé que sous condition de création d'un ensemble architectural moderne de qualité.

Pour les menuiseries, l'utilisation de l'aluminium et du bois est fortement encouragée. Le PVC ne pourra être accepté que pour les menuiseries extérieures.

Les ouvertures seront à dominante verticale pour l'ensemble des percements, d'un rapport au moins égal à 2/3, à l'exception des baies vitrées qui pourront être traitées en fenêtres bandeaux. Pour une habitation contemporaine, des exceptions justifiées pourront être accordées.

Les ouvertures seront traitées aussi simplement que possible et toujours en cohérence avec la façade. Sur une même façade, les ouvertures seront ordonnancées et les linteaux alignés. L'ensemble des menuiseries seront traitées dans une même teinte, avec possibilité de tonalité différente sur la porte d'entrée et du garage (plus foncée ou plus claire).

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet..., la couleur des volets devra être en harmonie avec la teinte des menuiseries.

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, et parfaitement intégrés à la toiture et posés de préférence sur les toitures les moins visibles de la rue.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Les fourreaux réservés à la fibre optique doivent également être intégrés à tout projet de constructions en lien avec le gestionnaire.

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou briques ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

B / LES CLÔTURES

LES CLOTURES EN BORDURE DES VOIES OU ESPACES PUBLICS

Les clôtures réalisées par l'Aménageur :

Les clôtures implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation automobile et le long des voies publiques ouvertes à la circulation piétonne sans ouvrages séparatifs (noue plantée d'une profondeur supérieure ou égale à 25 cm / massifs arbustifs) sont constituées de haies bocagères et de grillages de type treillis soudé d'une hauteur de 1,25 m. Elles sont réalisées par l'aménageur.

Les clôtures implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation piétonne avec ouvrages séparatifs (noue plantée d'une profondeur supérieure ou égale à 25 cm / massifs) sont constituées de grillages de type treillis soudé rigide d'une hauteur de 1,45 m. Elles sont réalisées par l'aménageur.

Les autres clôtures :

La hauteur maximale est limitée à ~~2 mètres~~ 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques ~~dont la couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries des constructions.~~ La grille ~~pourra être~~ sera doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 1,80 mètre ~~(cf. annexes du présent règlement).~~
- Soit d'un grillage treillis soudés simple d'une hauteur de 1,25 mètre maximum, doublé d'une haie bocagère.
- Soit d'un grillage treillis soudés rigide d'une hauteur de 1,45 mètre maximum.

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ~~ainsi que des grillages rigides~~ est interdite. ~~Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.~~

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure de 10 cm à la hauteur de l'axe de la voirie.

Dans tous les cas :

Tous ces dispositifs seront de couleur grise (RAL 7024 graphite à RAL 7016 anthracite)

LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur maximale est limitée à ~~2 mètres~~ 1,80 mètre.

Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures à réaliser par les pétitionnaires :

Il est fortement conseillé que les clôtures implantées le long des limites séparatives soient constituées de haies bocagères entretenues par les futurs propriétaires. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage de type treillis soudé rigide d'une hauteur maximale de 1,45 m.

Tous ces dispositifs seront de couleur comprises entre le RAL 7016 (gris anthracite et le RAL 7024 (gris graphite).

Les haies végétales seront composées d'essences mellifères locales.

Les haies vives d'essences locales variées doivent être entretenues à une hauteur maximale de ~~2 mètres~~ 1,80 mètre. ~~Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique~~

L'utilisation des plaques en béton ou de matériaux synthétiques, tôles, etc. ~~ainsi que des grillages rigides~~ est interdite. ~~Toutefois, en bordure des terrains ferroviaires, les clôtures grillagées pourront être de type défensif et présenter une hauteur de 2 mètres.~~

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur nombre devra être limité à l'usage de la parcelle.

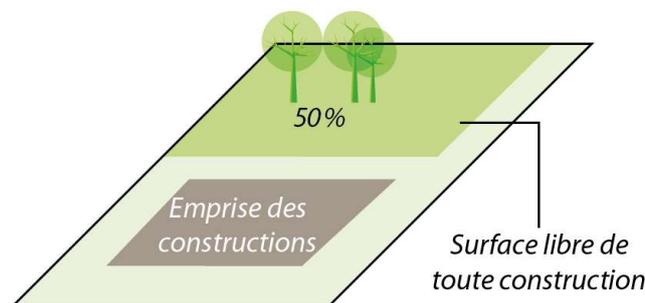
Le portail doit avoir l'aspect de bois peint ou de métal laqué, de couleur uniforme et discrète, pastel ou foncée.

Le portail doit être d'un modèle sobre, sans décor excessif. Il est préconisé que les portails et portillons permettent une perméabilité visuelle.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il sera nécessaire de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du lotissement dit « des Pommiers ».

Au minimum 50 % de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert de pleine terre perméable, hors stationnement et voies d'accès aux places de stationnement réalisés sur l'unité foncière.



Il est préconisé que le jardin soit paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement, jardins d'agrément ou potager.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage et l'utilisation d'engrais.

Un minimum de 2 arbres devra être planté sur chaque parcelle (on prendra en compte les arbres existants).

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les végétaux de type résineux tels que *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Cupressocyparis*, *Cupressus*... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie sont interdits.

Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales (cf. liste en annexe).

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Toute construction est interdite, mises à part les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : la construction d'une seule annexe, d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout du toit, ainsi que l'emploi de fondations légères.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

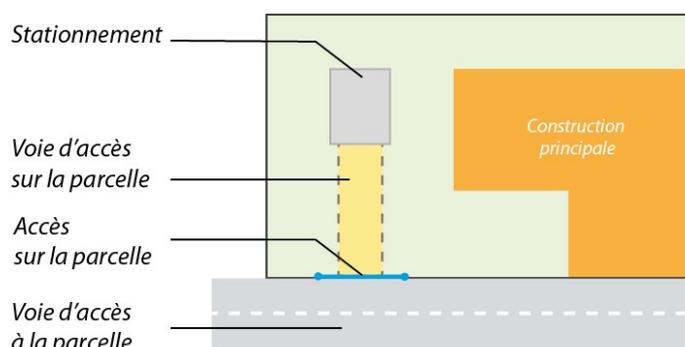
1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle (voie généralement affectée à la circulation publique)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité

suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.



Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. Le nombre d'accès doit être limité à l'usage de la parcelle **et se fera à partir de la place de jour.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Par ailleurs, tout projet devra se conformer au règlement général de voirie annexée au présent PLU (annexes informatives).

Voie d'accès sur la parcelle (voies privées)

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Les voies d'accès devront être adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduites.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique et desservant plus de 3 logements doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

* Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement*	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher 2 places minimum pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher
	Hébergement*	- 2 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75m ² - 3 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher de 76 à 100m ² - 4 places de stationnement minimum (y compris les places de jour) pour une construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 101m ²

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente
	Restauration	1 place minimum par 10 m² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum de stationnement pour 3 chambres
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE S ET TERTIAIRES	Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENT S D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale couverte exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

~~Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.~~

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès : soit depuis la voie publique, soit depuis une des entrées principales de la construction.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé la création de stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction.

~~Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé au minimum 2 places pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires~~

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales (système séparatif).

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales :

Les constructions devront se conformer aux normes édictées par le SAGE Nappe de Beauce.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est notamment interdite.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Aucun rejet vers l'espace public ne sera admissible pour une occurrence inférieure au double décennal.

En cas d'impossibilité technique avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, un rejet minimum dans le réseau public d'eaux pluviales pourra être toléré.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, il sera soumis à autorisation. Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à ~~15 l/s/ha~~ 2 l/s/ha avec un minimum fixé à 1 l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, doivent être mis en œuvre en l'absence de réseau d'eau pluviale.

B / AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante aboutissant à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).