

COMMUNE DE **RENAGE**

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

RÈGLEMENT D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du : 2 mars 2010
approuvant la modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols

Commune de RENAGE

Plan d'occupation des sols

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 Division du territoire en zones

Article 4 Adaptations mineures

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RENAGE.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111.2 - R 111 3.2 R111.4- R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 - du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après.
- 3°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 4°) Les articles L 111-9, L 110-10, L 123-5, L 123-7, L 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

La loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

* * * * *

Code de l'urbanisme :

Art. R. 111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 111-3 du Code Rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Zones U dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" ; elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- zone UA
- zone UB
- zone UC, UCa et UCb
- zone UI

Zones naturelles :

- zones NA dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;
- zones NC, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- zones ND à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe. Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N" ; elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- zone NA avec les secteurs NAa, NAc, NAd et NAe
- zone NC avec le secteur NCa
- zone ND avec le secteur NDa

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté du 30 mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral pour Renage a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre est concerné : - la RD 45 catégories 3 et 4

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article U 1 - Occupation et utilisation du sol autorisées

Article U 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Accès et voirie

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article U 9 - Emprise au sol

Article U 10- Hauteur maximum des constructions.

Article U 11- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article U 12 - Stationnement

Article U 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION

Article U 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE RENAGE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées du Village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire
Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA2.

Sont notamment admis :

- les clôtures
- les démolitions
- les constructions à usage d'habitation ;
- les annexes à l'habitation (garage, remises, abris bois, abris de jardin) ;
- les lotissements et ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires et de services ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravaning et de stationnement de caravanes ;
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 1 ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature qui ne constituent pas une annexe de l'habitation ;
- Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration..

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les saillies de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions principales doivent jouxter au moins une des limites séparatives ayant son origine à l'alignement. Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Au-delà de cette profondeur de 15 m ou si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les constructions annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative. Dans le cas d'une implantation de l'annexe non sur limite, un recul de 0,60 m de l'annexe par rapport à la limite séparative est exigé pour permettre aisément l'entretien des espaces interstitiels entre la construction et la limite parcellaire.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 m.

Pour les annexes autorisées, cette hauteur est limitée à 4 m au faîtage . Elle n'excèdera pas 3 m sur limite.

Les constructions en galettes à rez-de-chaussée autorisées pour des activités, commerces ou services, garages enterrés, terrasses accessibles, ne peuvent dépasser une hauteur de 3,50 m au niveau de la terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La commune pour tout dépôt de projet consulte un architecte conseil. Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil de la commune (prise de rendez-vous auprès de la communauté de communes de BIEVRE EST .tél :04 76 .6 10 94)

Attention : tout changement de l'aspect extérieur d'une construction est soumis à Autorisation d'urbanisme (Déclaration de Travaux ou Permis de Construire)

Exemple : ravalement de façade, modifications de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les

meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

TOITURES

Les toitures devront respecter les prescriptions suivantes :

LA GEOMETRIE

Les toitures du corps principal du bâtiment devront être de forme simple à 2 pans.

Les toitures- terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées

LES PENTES

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40 degrés à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou accessible

LES PASSEES DE TOITURE

Les passées de toit seront au minimum de 0.40m

LES COUVERTURES

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte rouge nuancé ou vieilli

Le profil sera choisi selon les pentes et les bâtiments du secteur environnant.

LES CHEMINEES

Elles devront être placées au plus près du faîtage, dans le tiers supérieur de la toiture ; étant très visibles, elles devront figurer obligatoirement sur les élévations des bâtiments ; tout oubli dans ce sens pourra entraîner un refus de conformité. Des dispositions différentes en terme d'implantation pourront être acceptées pour les toitures terrasses et pour les bâtiments existants dont l'aménagement intérieur ne permettrait pas de respecter les prescriptions précédentes.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS, TERRASSEMENTS ET MOUVEMENTS DE TERRE

Rappel : le plan masse doit être coté en 3 dimensions (altimétrie comprise) Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux à partir d'un relevé topographique (altimétrie comprise)

Tout mouvement de terre ne doit pas dépasser 0.70m par rapport au terrain naturel.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles ou

d'enrochement incongrus tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture. Seuls des prolongements bâtis en continuité de la construction principale (ou en composition volumétrique avec elle) peuvent amener à une modification plus importante du profil du terrain naturel. Ces prolongements seront de même nature que la construction elle-même ou en maçonnerie, palplanches bois, gabions de galets ; les enrochements et les éléments décoratifs de talus ne doivent pas avoir une hauteur totale supérieure à 0.70m

CLOTURES (et haies)

Elle doit permettre de conserver un minimum de lien entre la rue et l'habitation. Elles peuvent être implantées en retrait de la limite de propriété sur rue.

Les clôtures de référence sont constituées par des grilles ou grillages ; elles peuvent rehausser des murettes qui peuvent être rendues nécessaires à la bonne délimitation du domaine public, à l'adaptation à la pente des voiries et à la tenue des terres.

Les haies en bordure des limites de propriété et notamment sur la rue ne sont pas encouragées ; sinon elles seront constituées d'essences et de hauteurs variées (voir liste). Seront interdits les lauriers ou thuyas taillés en Palissade.

Hauteurs : on prendra comme hauteur totale de référence 1,60 mètre par rapport au domaine public ; On pourra accepter une hauteur supérieure dans le cas d'un terrain privé plus haut que le domaine public ; dans ce cas on retiendra la hauteur de 1m20 à partir du terrain privé.

Portail : ils sont implantés à 4m en retrait de la limite de propriété sur rue et doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. On cherchera une simplicité de forme et une qualité de matériaux (tenue dans le temps aux intempéries) ; les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront homogènes. Si nécessaire pour éviter le déversement des eaux de ruissellement de la propriété vers la rue, une grille caniveau sera installée au niveau du portail.

PLANTATIONS

Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences traditionnelles locales.

ANNEXES

Selon leur importance en surface et en volume, les annexes seront traitées

- soit en lien avec le bâtiment principal et respecteront les mêmes prescriptions
- soit en lien avec le jardin en tant que « fabrique » (pergola, kiosque, tonnelle, treillage) comme support de végétation.

ABRIS DE JARDINS

Ils sont traités comme annexes ;

Dans le cas de construction de très faible importance ($S < 5\text{m}^2$ et $h < 2\text{m}50$), les abris du commerce en bois sont acceptés ; ils devront toutefois être supports de végétation et s'y fondre. Leur implantation devra permettre leur entretien et celui de la végétation dans la totalité de leur périphérie.

ELEMENTS DE FACADE

Les éléments de façade devront respecter les prescriptions suivantes :

Avertissement :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair.

PROPORTIONS DES OUVERTURES

(à titre d'exemple voir croquis « proportions des ouvertures »)

Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges : $H > L + 15\text{cm}$.

Les ouvertures des bâtiments d'activités tertiaires, de commerces, et les portes de garages des habitations peuvent éventuellement déroger à cette règle.

On veillera notamment à maintenir les proportions des percements en Rez de Chaussée (type ancienne boutique) en ne laissant pas apparaître d'allège maçonnée.

Dans tous les cas les percements de bonnes proportions doivent être maintenus c'est-à-dire :

- la menuiserie doit occuper la totalité du percement ancien,
- en aucun cas on peut faire des remplissages de maçonneries diverses pour « compléter » la menuiserie non adaptée à l'ouverture d'origine (reprises de jambages, de linteaux ou d'allège),
- les contraintes de hauteurs dictées de l'intérieur sur la façade (sécurité par exemple) doivent être résolues par la menuiserie et des compléments éventuels en cohérence.

Les encadrements peints peuvent être utilisés pour rectifier des défauts dans les proportions des ouvertures, mettre en valeur certains percements pour en négliger d'autres.

POSITIONNEMENT DES OUVERTURES

LA PORTE

Elle doit être de préférence directement accessible ou au plus près et vue à partir de la rue ;
En cas d'impossibilité (existant) la lisibilité du lien (du cheminement) doit être claire.

AUTRES MENUISERIES

Un maximum d'ouvertures doivent être disposées sur la façade Sud, un minimum au Nord (voire aucune)

L'attention est attirer sur les profils de forte largeur qui limitent les dimensions de vitrage et peuvent entraîner des manques de lumière naturelle à l'intérieur des pièces.

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC. Les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

VOLETS

Les volets de type Dauphinois ou à persiennes sont les occultations traditionnelles du bâti existant et doivent être la référence pour les nouvelles constructions.

Ils doivent être maintenus, restaurés ou remplacés à l'identique ; leur remplacement par des volets à barres et écharpes (volets Z) est à proscrire dans un souci de préservation du patrimoine bâti et de conservation du cadre urbain. Au Rez de chaussée, pour des raisons de sécurité et de maniabilité, des dispositions dispositifs différents sont possibles ; ils sont de type persiennes métalliques ou bois, à replier dans l'embrasure de l'ouverture.

Les volets roulants peuvent être tolérés dans la mesure où les coffres sont intégrés au percement, sans débord sur le nu de la façade, et qu'ils ne modifient pas les proportions des ouvertures de façon disgracieuse (voir croquis « proportions des ouvertures ») ;

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

AUTRES ELEMENTS

FERRONNERIES ET GARDE CORPS

Les ferronneries seront de forme simple et de ton foncé. (pas de grilles galbées, torsadées, etc..., sans lien avec l'architecture traditionnelle locale).

Les garde-corps seront aussi de forme simple ; ils seront traités en cohérence architecturale avec le reste de la construction et le voisinage des constructions anciennes. Le dossier d'autorisation d'urbanisme fera apparaître le dessin coté des garde-corps et leur teinte.

COFFRETS, BOITIERS TECHNIQUES et BOITES à LETTRES

Coffrets électriques :

Ils seront encastrés dans les murs de façades;

Fileries :

Les réseaux électriques et de télécommunication seront encastrés. Dans les cas où la façade ne pourrait pas accepter l'encastrement des fileries (pour des raisons techniques), celles-ci seront mises sous tubes rectilignes regroupés (référence à une descente d'Eaux Pluviales)

Boîtes à lettres :

Elles seront encastrées au moins des 2/3 de leur profondeur sans saillie supérieure à 15 cm sur l'extérieur de la propriété.

DECORATIONS

Les façades seront sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux classiques ou anciens ; sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une finition ou d'un enduit.

FACADES ET ENDUITS

Consulter le Panel et Guide Technique de Ravalement de Façade

RAPPEL :

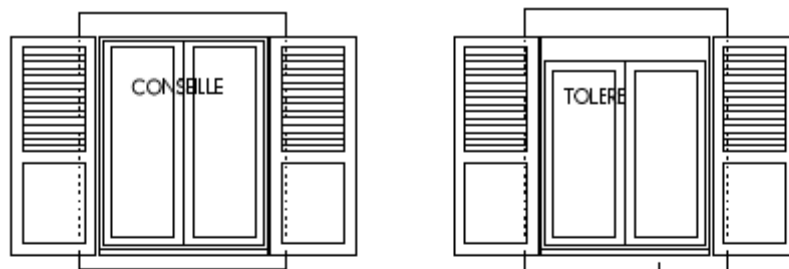
l'aspect de surface devra être « uniforme » ; ainsi sont proscrits les projetés gros ou tyroliens, les jetés à la truelle (empâtements grossiers) qui retiennent les salissures, accrochent les poussières et les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies. On optera pour un état de surface à la fois esthétique mais aussi qui garantisse une meilleure durabilité.

LES FINITIONS AUTORISEES SONT :

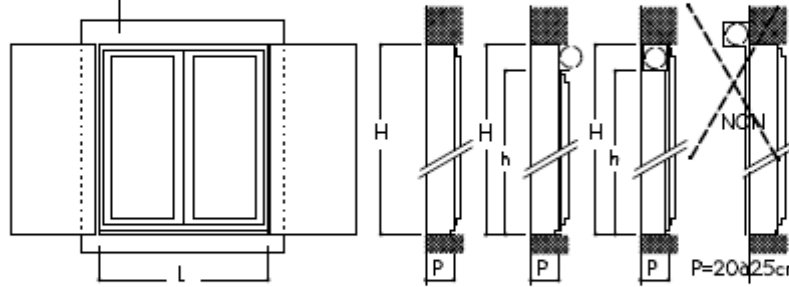
- Taloché
- Frotté
- Gratté (dans les secteurs en retrait du RD 45)

La finition « écrasé » n'est pas acceptée

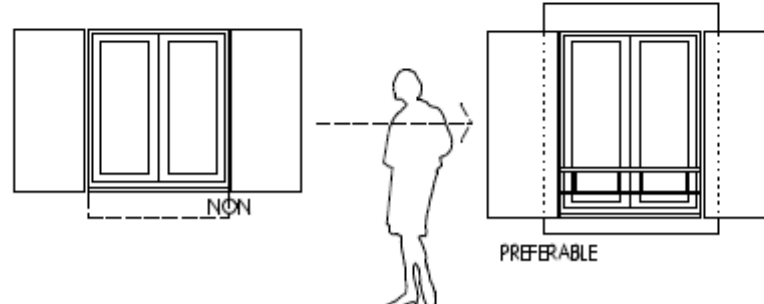
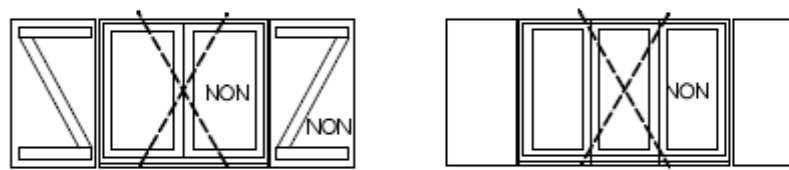
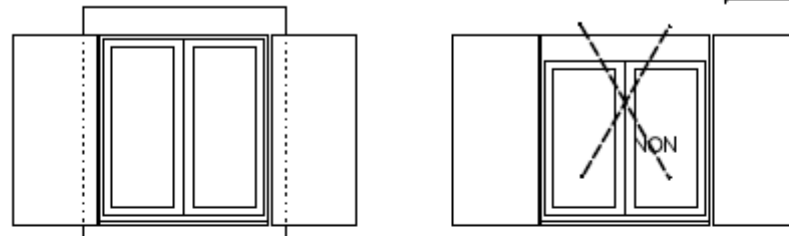
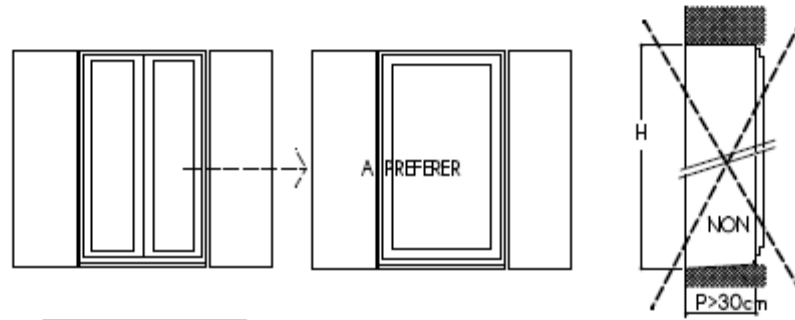
Arêtes : les façons d'arêtes traditionnelles sont recommandées ; dans le cas où des profils d'arêtes seraient employés, les joncs PVC sont interdits et les profils galvanisés doivent être non vus.



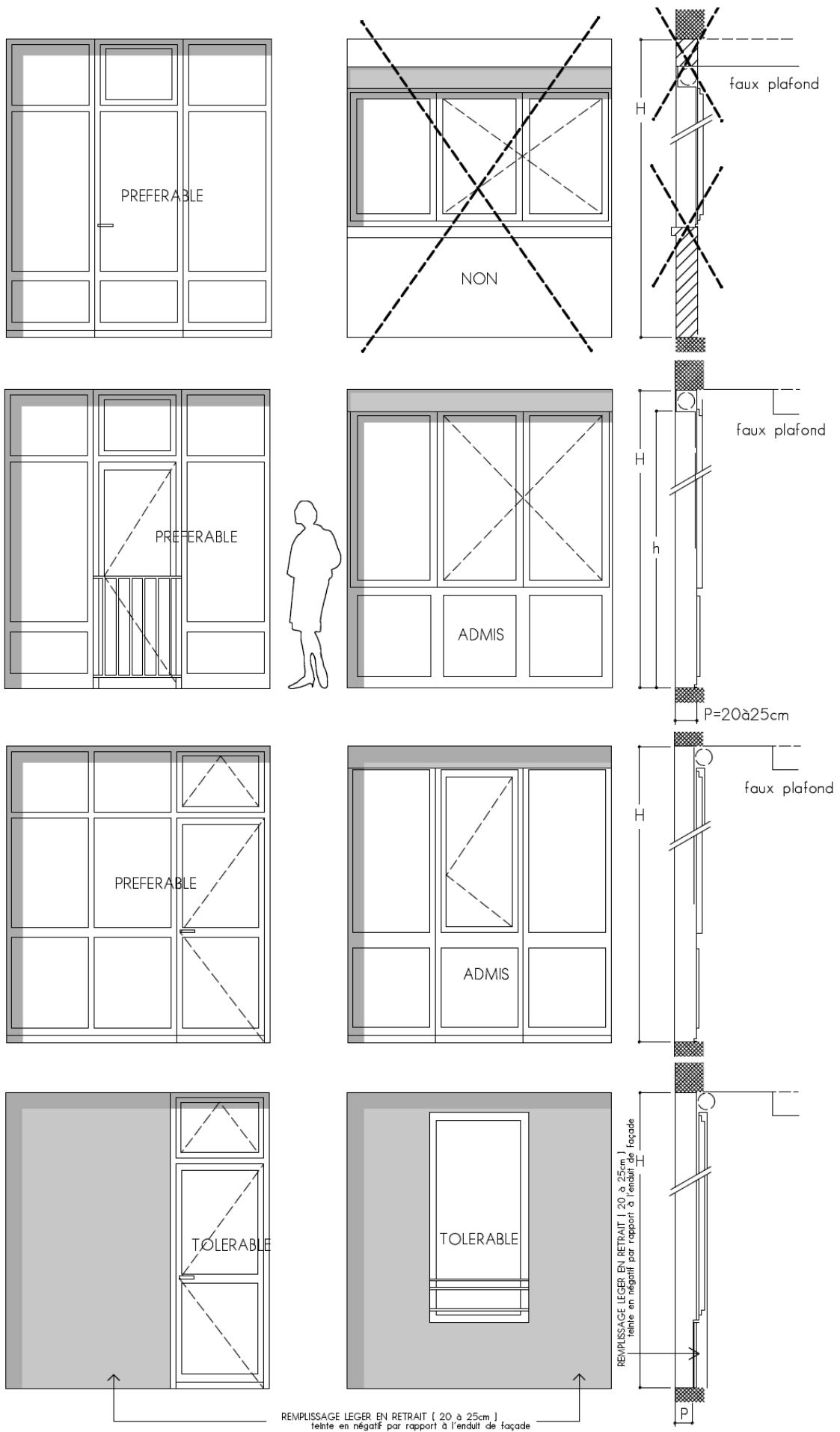
Accentuation ou Raffirmation des Proportions par un Encadrement peint en façade



$H > L + 15\text{cm}$ (Hauteur baie supérieur à Largeur +15cm)
 ET
 $h > L$ (Hauteur sous coffre volet roulant supérieur à Largeur baie +5cm)



PROPORTIONS DES OUVERTURES et VOILETS



TRAITEMENT DES OUVERTURES EN REZ DE CHAUSSEE (ANCIENNES VITRINES)

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Maison individuelle 2 **emplacements extérieurs, non compris garage éventuel** Dans le cas d'un changement de destination d'une annexe en logement, le maintien de deux places de stationnement distinctes, bénéficiant d'un accès indépendant l'une de l'autre, est exigé

• Collectif	1,5	emplacements par logement ¹
• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m ²	1	emplacement/20 m ² de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m ²
• Maison de retraite	1	emplacement/5 lits
• Artisanat	1	emplacement/50 m ²

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Arbres abattus

¹ pour les logements en PLATS des dispositions particulières pourront être autorisées article L 123.2.1 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc...).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****UB****TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations collectives avec les services et équipements qui leur sont nécessaires.

Cette zone à caractère résidentiel accueille également :

- les activités tertiaires et les services ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB2.

Sont notamment admis :

- les clôtures
- les démolitions
- les constructions à usage d'habitation ;
- les annexes à l'habitation (garage, remises, abris bois, abris de jardin) ;
- la construction d'habitations collectives, ainsi que les services et équipements qui leur sont nécessaires ;
- les constructions à usage d'activités non nuisantes et non polluantes ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ; les lotissements d'habitations individuelles, isolées, jumelées ou groupées ;
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB 1 ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature qui ne constituent pas une annexe de l'habitation ;

Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²

- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- les constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garages...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les constructions annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative. Dans le cas d'une implantation de l'annexe non sur limite, un recul de 0,60 m de l'annexe par rapport à la limite séparative est exigé pour permettre aisément l'entretien des espaces interstitiels entre la construction et la limite parcellaire.

Pour les piscines la distance de tout point de la construction (bassin etc...) à la limite séparative sera égale à la profondeur de l'ouvrage par rapport au terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est fixée à 15 m au faitage pour les habitations collectives.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Elle n'excèdera pas 3 m sur limite séparative.

Les constructions en galettes à rez-de-chaussée autorisées pour les activités, commerces et services, garages enterrés et terrasses accessibles, n'excéderont pas une hauteur de 3,50 m au niveau de la terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

La commune pour tout dépôt de projet consulte un architecte conseil. Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil de la commune (prise de rendez-vous auprès de la communauté de communes de BIEVRE EST .tél :04 76 .6 10 94)

Attention : tout changement de l'aspect extérieur d'une construction est soumis à Autorisation d'urbanisme (Déclaration de Travaux ou Permis de Construire)

Exemple : ravalement de façade, modifications de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

TOITURES

Les toitures devront respecter les prescriptions suivantes :

LA GEOMETRIE

Les toitures du corps principal du bâtiment devront être de forme simple à 2 pans.

Les toitures- terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées

LES PENTES

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40 degrés à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou accessible

LES PASSEES DE TOITURE

Les passées de toit seront au minimum de 0.40m

LES COUVERTURES

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte rouge nuancé ou vieilli

Le profil sera choisi selon les pentes et les bâtiments du secteur environnant.

LES CHEMINEES

Elles devront être placées au plus près du faîtage, dans le tiers supérieur de la toiture ; étant très visibles, elles devront figurer obligatoirement sur les élévations des bâtiments ; tout oubli dans ce sens pourra entraîner un refus de conformité. Des dispositions différentes en terme d'implantation pourront être acceptées pour les toitures terrasses et pour les bâtiments existants dont l'aménagement intérieur ne permettrait pas de respecter les prescriptions précédentes.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS, TERRASSEMENTS ET MOUVEMENTS DE TERRE

Rappel : le plan masse doit être coté en 3 dimensions (altimétrie comprise) Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux à partir d'un relevé topographique (altimétrie comprise)

Tout mouvement de terre ne doit pas dépasser 0.70m par rapport au terrain naturel.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles ou d'enrochement incongrus tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture. Seuls des prolongements bâtis en continuité de la construction principale (ou en composition volumétrique avec elle) peuvent amener à une modification plus importante du profil du terrain naturel. Ces prolongements seront de même nature que la construction elle-même ou en maçonnerie, palplanches bois, gabions de galets ; les enrochements et les éléments décoratifs de talus ne doivent pas avoir une hauteur totale supérieure à 0.70m

CLOTURES (et haies)

Elle doit permettre de conserver un minimum de lien entre la rue et l'habitation. Elles peuvent être implantées en retrait de la limite de propriété sur rue.

Les clôtures de référence sont constituées par des grilles ou grillages ; elles peuvent rehausser des murettes qui peuvent être rendues nécessaires à la bonne délimitation du domaine public, à l'adaptation à la pente des voiries et à la tenue des terres.

Les haies en bordure des limites de propriété et notamment sur la rue ne sont pas encouragées ; sinon elles seront constituées d'essences et de hauteurs variées (voir liste). Seront interdits les lauriers ou thuyas taillés en Palissade.

Hauteurs : on prendra comme hauteur totale de référence 1,60 mètre par rapport au domaine public ; On pourra accepter une hauteur supérieure dans le cas d'un terrain privé plus haut que le domaine public ; dans ce cas on retiendra la hauteur de 1m20 à partir du terrain privé.

Portail : ils sont implantés à 4m en retrait de la limite de propriété sur rue et doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. On cherchera une simplicité de forme et une qualité de matériaux (tenue dans le temps aux intempéries) ; les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront homogènes. Si nécessaire pour éviter le déversement des eaux de ruissellement de la propriété vers la rue, une grille caniveau sera installée au niveau du portail.

PLANTATIONS

Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences traditionnelles locales.

ANNEXES

Selon leur importance en surface et en volume, les annexes seront traitées

- soit en lien avec le bâtiment principal et respecteront les mêmes prescriptions
- soit en lien avec le jardin en tant que « fabrique » (pergola, kiosque, tonnelle, treillage) comme support de végétation.

ABRIS DE JARDINS

Ils sont traités comme annexes ;

Dans le cas de construction de très faible importance ($S < 5m^2$ et $h < 2m50$), les abris du commerce en bois sont acceptés ; ils devront toutefois être supports de végétation et s'y fondre. Leur implantation devra permettre leur entretien et celui de la végétation dans la totalité de leur périphérie.

ELEMENTS DE FACADE

Les éléments de façade devront respecter les prescriptions suivantes :

Avertissement :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair.

PROPORTIONS DES OUVERTURES

(à titre d'exemple voir croquis « proportions des ouvertures »)

Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges : $H > L+15cm$.

Les ouvertures des bâtiments d'activités tertiaires, de commerces, et les portes de garages des habitations peuvent éventuellement déroger à cette règle.

On veillera notamment à maintenir les proportions des percements en Rez de Chaussée (type ancienne boutique) en ne laissant pas apparaître d'allège maçonnée.

Dans tous les cas les percements de bonnes proportions doivent être maintenus c'est-à-dire :

- la menuiserie doit occuper la totalité du percement ancien,
- en aucun cas on peut faire des remplissages de maçonneries diverses pour « compléter » la menuiserie non adaptée à l'ouverture d'origine (reprises de jambages, de linteaux ou d'allège),
- les contraintes de hauteurs dictées de l'intérieur sur la façade (sécurité par exemple) doivent être résolues par la menuiserie et des compléments éventuels en cohérence.

Les encadrements peints peuvent être utilisés pour rectifier des défauts dans les proportions des ouvertures, mettre en valeur certains percements pour en négliger d'autres.

POSITIONNEMENT DES OUVERTURES

LA PORTE

Elle doit être de préférence directement accessible ou au plus près et vue à partir de la rue ;
En cas d'impossibilité (existant) la lisibilité du lien (du cheminement) doit être claire.

AUTRES MENUISERIES

Un maximum d'ouvertures doivent être disposées sur la façade Sud, un minimum au Nord (voire aucune)

L'attention est attirer sur les profils de forte largeur qui limitent les dimensions de vitrage et peuvent entraîner des manques de lumière naturelle à l'intérieur des pièces.

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC. Les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

VOLETS

Les volets de type Dauphinois ou à persiennes sont les occultations traditionnelles du bâti existant et doivent être la référence pour les nouvelles constructions.

Ils doivent être maintenus, restaurés ou remplacés à l'identique ; leur remplacement par des volets à barres et écharpes (volets Z) est à proscrire dans un souci de préservation du patrimoine bâti et de conservation du cadre urbain. Au Rez de chaussée, pour des raisons de sécurité et de maniabilité, des dispositions dispositifs différents sont possibles ; ils sont de type persiennes métalliques ou bois, à replier dans l'embrasure de l'ouverture.

Les volets roulants peuvent être tolérés dans la mesure où les coffres sont intégrés au percement, sans débord sur le nu de la façade, et qu'ils ne modifient pas les proportions des ouvertures de façon disgracieuse (voir croquis « proportions des ouvertures ») ;

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

AUTRES ELEMENTS

FERRONNERIES ET GARDE CORPS

Les ferronneries seront de forme simple et de ton foncé. (pas de grilles galbées, torsadées, etc..., sans lien avec l'architecture traditionnelle locale).

Les garde-corps seront aussi de forme simple ; ils seront traités en cohérence architecturale avec le reste de la construction et le voisinage des constructions anciennes. Le dossier d'autorisation d'urbanisme fera apparaître le dessin coté des garde-corps et leur teinte.

COFFRETS, BOITIERS TECHNIQUES et BOITES à LETTRES

Coffrets électriques :

Ils seront encastrés dans les murs de façades;

Fileries :

Les réseaux électriques et de télécommunication seront encastrés. Dans les cas où la façade ne pourrait pas accepter l'encastrement des fileries (pour des raisons techniques), celles-ci seront mises sous tubes rectilignes regroupés (référence à une descente d'Eaux Pluviales)

Boîtes à lettres :

Elles seront encastrées au moins des 2/3 de leur profondeur sans saillie supérieure à 15 cm sur l'extérieur de la propriété.

DECORATIONS

Les façades seront sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux classiques ou anciens ; sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une finition ou d'un enduit.

FACADES ET ENDUITS

Consulter le Panel et Guide Technique de Ravalement de Façade

RAPPEL :

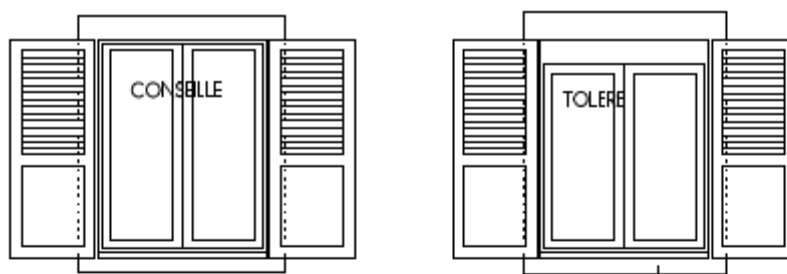
l'aspect de surface devra être « uniforme » ; ainsi sont proscrits les projetés gros ou tyroliens, les jetés à la truelle (empâtements grossiers) qui retiennent les salissures, accrochent les poussières et les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies. On optera pour un état de surface à la fois esthétique mais aussi qui garantisse une meilleure durabilité.

LES FINITIONS AUTORISEES SONT :

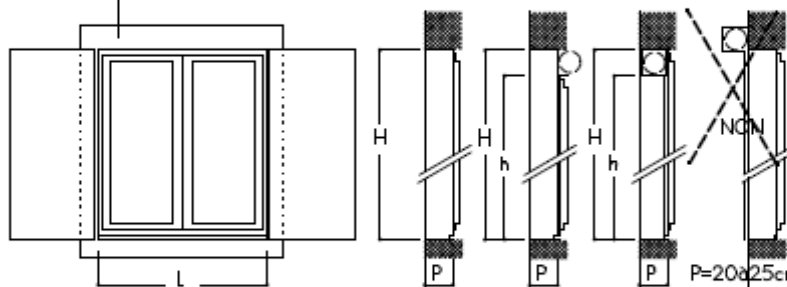
- Taloché
- Frotté
- Gratté (dans les secteurs en retrait du RD 45)

La finition « écrasé » n'est pas acceptée

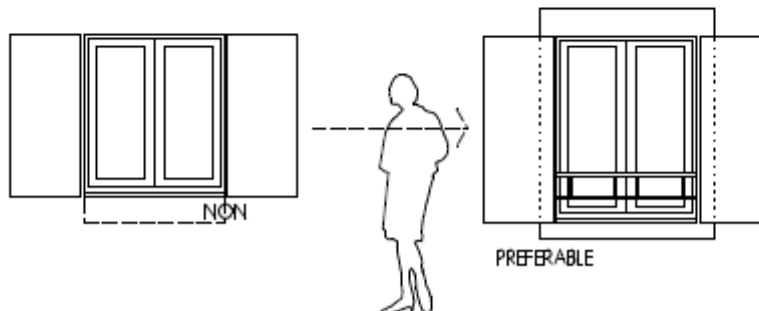
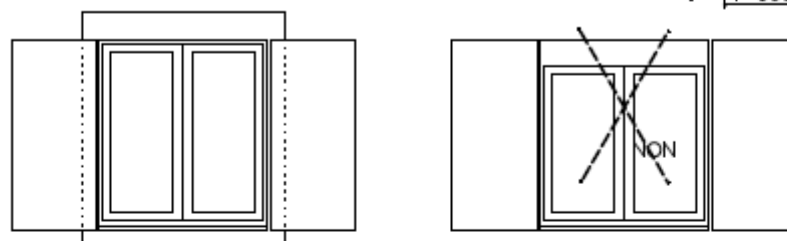
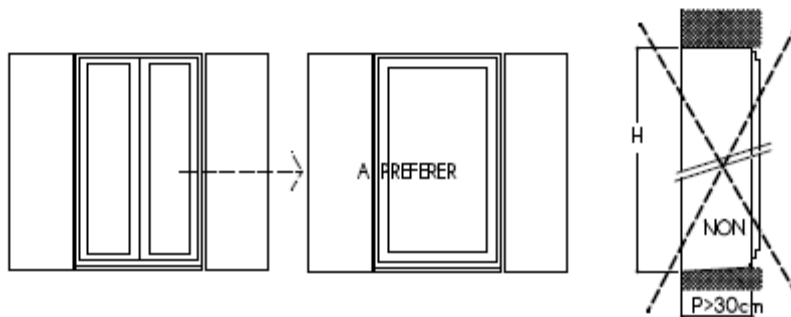
Arêtes : les façons d'arêtes traditionnelles sont recommandées ; dans le cas où des profils d'arêtes seraient employés, les joncs PVC sont interdits et les profils galvanisés doivent être non vus.



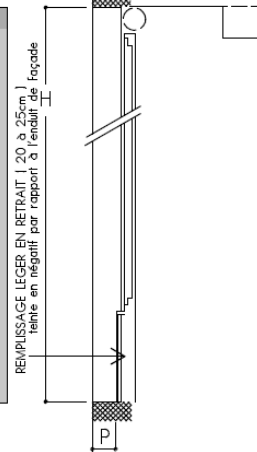
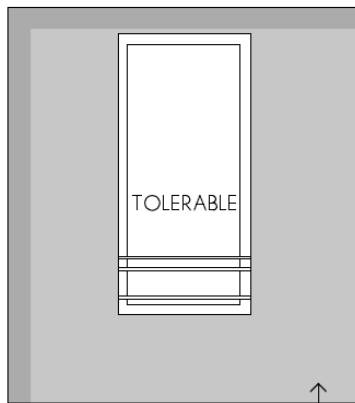
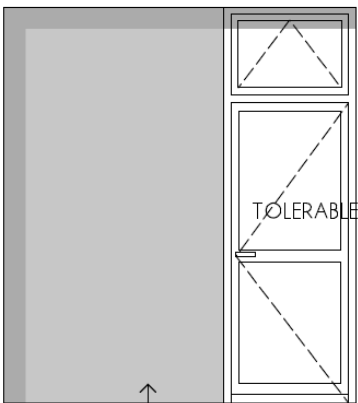
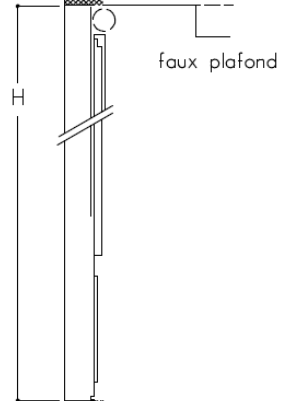
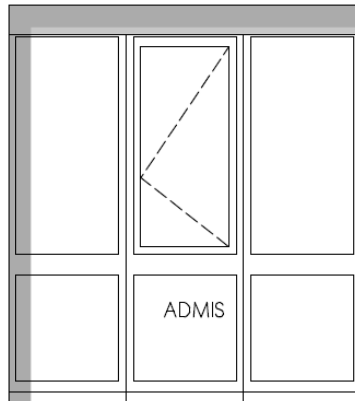
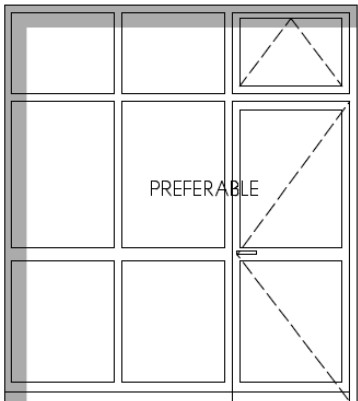
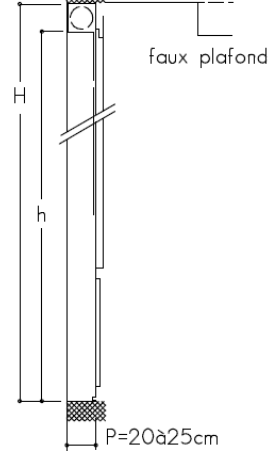
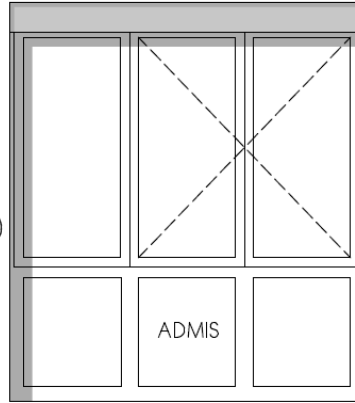
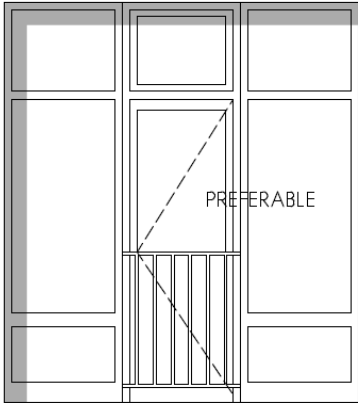
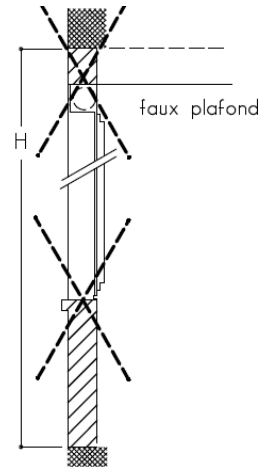
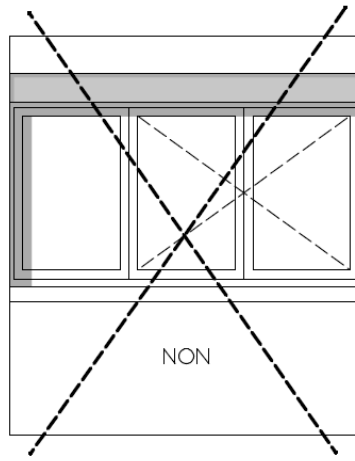
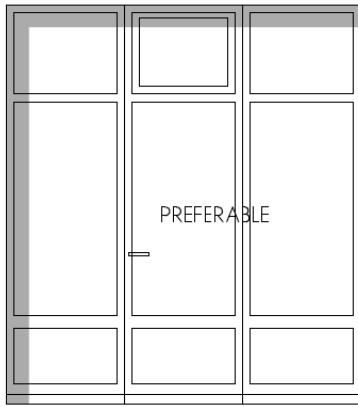
Accentuation ou Raffinement des Proportions par un Encadrement peint en façade



$H > L + 15\text{cm}$ (Hauteur baie supérieur à Largeur +15cm)
 ET
 $h > L$ (Hauteur sous coffre volet roulant supérieur à Largeur baie +15cm)



PROPORTIONS DES OUVERTURES et VOILETS



REMPLEISSAGE LEGER EN RETRAIT (20 à 25cm)
teinte en négatif par rapport à l'enduit de façade

TRAITEMENT DES OUVERTURES EN REZ DE CHAUSSEE (ANCIENNES VITRINES)

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Collectif	1,5	emplacements par logement ¹
• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m ²	1	emplacement/20 m ² de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m ²
• Maison de retraite	1	emplacement/5 lits
• Artisanat	1	emplacement/50 m ²

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

¹ pour les logements en PLATS des dispositions particulières pourront être autorisées article L 123.2.1 du Code de l'Urbanisme.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc...).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 0,60.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus.

Article UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****UC****TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 2 - ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée à caractère essentiellement résidentiel qui accueille les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées, faisant partie ou non de lotissements ou ensembles immobiliers avec les services et équipements qui leur sont nécessaires.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- les sous-secteurs UCa et UCb correspondant au Criel de Renage

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UC2.

Sont notamment admis :

- les clôtures
- les démolitions
- les constructions à usage d'habitation ;
- les annexes à l'habitation (garage, remises, abris bois, abris de jardin) ;
- les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées ;
- les constructions à usage d'activités non nuisantes et non polluantes ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Pour les bâtiments existants, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m² supplémentaires de SHON

Dans la zone UC et les sous-secteurs UCa et UCb pour les bâtiments existants :

leur transformation, leur changement de destination à vocation d'habitat et leur aménagement dans le volume actuel. Toutefois pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume pourront être autorisées. En dehors du volume et/ou si le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m² supplémentaires de SHON peut être autorisée ;

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanning et le stationnement de caravanes ;
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UC 1 ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature qui ne constituent pas une annexe de l'habitation ;

Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²

- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UC, excepté pour le changement de destination à vocation d'habitat de bâtiments existants, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 600 m² par unité d'habitation pour l'habitat individuel isolé et 500 m² par unité d'habitation pour l'habitat jumelé ou groupé.

Dans le secteur UCa pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1000 m² par unité d'habitation

Dans le secteur UCb, excepté pour le changement de destination à vocation d'habitat de bâtiments existants, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 800m² par unité d'habitation.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

Pour toute extension de bâtiment existant et leur changement de destination à vocation d'habitat, en cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1000 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garages...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les constructions annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative. Dans le cas d'une implantation de l'annexe non sur limite, un recul de 0,60 m de l'annexe par rapport à la limite séparative est exigé pour permettre aisément l'entretien des espaces interstitiels entre la construction et la limite parcellaire.

Pour les piscines la distance de tout point de la construction (bassin etc...) à la limite séparative sera égale à la profondeur de l'ouvrage par rapport au terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, dans le cadre de composition urbaine dûment justifiée.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est fixée à 10 m.

Cette hauteur est fixée à 3,50 m pour les terrasses accessibles ou garages enterrés.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage. Elle n'excèdera pas 3 m sur limite séparative.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis et présentant une unité d'aspect, pour les Equipements publics et les projets présentant un intérêt général, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

La commune pour tout dépôt de projet consulte un architecte conseil. Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil de la commune (prise de rendez-vous auprès de la communauté de communes de BIEVRE EST .tél :04 76 .6 10 94)

Attention : tout changement de l'aspect extérieur d'une construction est soumis à Autorisation d'urbanisme (Déclaration de Travaux ou Permis de Construire)

Exemple : ravalement de façade, modifications de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

TOITURES

Les toitures devront respecter les prescriptions suivantes :

LA GEOMETRIE

Les toitures du corps principal du bâtiment devront être de forme simple à 2 pans.

Les toitures- terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées

LES PENTES

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40 degrés à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou accessible

LES PASSEES DE TOITURE

Les passées de toit seront au minimum de 0.40m

LES COUVERTURES

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte rouge nuancé ou vieilli

Le profil sera choisi selon les pentes et les bâtiments du secteur environnant.

LES CHEMINEES

Elles devront être placées au plus près du faîtage, dans le tiers supérieur de la toiture ; étant très visibles, elles devront figurer obligatoirement sur les élévations des bâtiments ; tout oubli dans ce sens pourra entraîner un refus de conformité. Des dispositions différentes en terme d'implantation pourront être acceptées pour les toitures terrasses et pour les bâtiments existants dont l'aménagement intérieur ne permettrait pas de respecter les prescriptions précédentes.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS, TERRASSEMENTS ET MOUVEMENTS DE TERRE

Rappel : le plan masse doit être coté en 3 dimensions (altimétrie comprise) Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux à partir d'un relevé topographique (altimétrie comprise)

Tout mouvement de terre ne doit pas dépasser 0.70m par rapport au terrain naturel.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles ou d'enrochement incongrus tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture. Seuls des prolongements bâtis en continuité de la construction principale (ou en composition volumétrique avec elle) peuvent amener à une modification plus importante du profil du terrain naturel. Ces prolongements seront de même nature que la construction elle-même ou en maçonnerie, palplanches bois, gabions de galets ; les enrochements et les éléments décoratifs de talus ne doivent pas avoir une hauteur totale supérieure à 0.70m

CLOTURES (et haies)

Elle doit permettre de conserver un minimum de lien entre la rue et l'habitation. Elles peuvent être implantées en retrait de la limite de propriété sur rue.

Les clôtures de référence sont constituées par des grilles ou grillages ; elles peuvent rehausser des murettes qui peuvent être rendues nécessaires à la bonne délimitation du domaine public, à l'adaptation à la pente des voiries et à la tenue des terres.

Les haies en bordure des limites de propriété et notamment sur la rue ne sont pas encouragées ; sinon elles seront constituées d'essences et de hauteurs variées (voir liste). Seront interdits les lauriers ou thuyas taillés en Palissade.

Hauteurs : on prendra comme hauteur totale de référence 1,60 mètre par rapport au domaine public ; On pourra accepter une hauteur supérieure dans le cas d'un terrain privé plus haut que le domaine public ; dans ce cas on retiendra la hauteur de 1m20 à partir du terrain privé.

Portail : ils sont implantés à 4m en retrait de la limite de propriété sur rue et doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. On cherchera une simplicité de forme et une qualité de matériaux (tenue dans le temps aux intempéries) ; les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront homogènes. Si nécessaire pour éviter le déversement des eaux de ruissellement de la propriété vers la rue, une grille caniveau sera installée au niveau du portail.

PLANTATIONS

Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences traditionnelles locales.

ANNEXES

Selon leur importance en surface et en volume, les annexes seront traitées

- soit en lien avec le bâtiment principal et respecteront les mêmes prescriptions
- soit en lien avec le jardin en tant que « fabrique » (pergola, kiosque, tonnelle, treillage) comme support de végétation.

ABRIS DE JARDINS

Ils sont traités comme annexes ;

Dans le cas de construction de très faible importance ($S < 5\text{m}^2$ et $h < 2\text{m}50$), les abris du commerce en bois sont acceptés ; ils devront toutefois être supports de végétation et s'y fondre. Leur implantation devra permettre leur entretien et celui de la végétation dans la totalité de leur périphérie.

ELEMENTS DE FACADE

Les éléments de façade devront respecter les prescriptions suivantes :

Avertissement :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair.

PROPORTIONS DES OUVERTURES

(à titre d'exemple voir croquis « proportions des ouvertures »)

Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges : $H > L+15\text{cm}$.

Les ouvertures des bâtiments d'activités tertiaires, de commerces, et les portes de garages des habitations peuvent éventuellement déroger à cette règle.

On veillera notamment à maintenir les proportions des percements en Rez de Chaussée (type ancienne boutique) en ne laissant pas apparaître d'allège maçonnée.

Dans tous les cas les percements de bonnes proportions doivent être maintenus c'est-à-dire :

- la menuiserie doit occuper la totalité du percement ancien,
- en aucun cas on peut faire des remplissages de maçonneries diverses pour « compléter » la menuiserie non adaptée à l'ouverture d'origine (reprises de jambages, de linteaux ou d'allège),
- les contraintes de hauteurs dictées de l'intérieur sur la façade (sécurité par exemple) doivent être résolues par la menuiserie et des compléments éventuels en cohérence.

Les encadrements peints peuvent être utilisés pour rectifier des défauts dans les proportions des ouvertures, mettre en valeur certains percements pour en négliger d'autres.

POSITIONNEMENT DES OUVERTURES

LA PORTE

Elle doit être de préférence directement accessible ou au plus près et vue à partir de la rue ;
En cas d'impossibilité (existant) la lisibilité du lien (du cheminement) doit être claire.

AUTRES MENUISERIES

Un maximum d'ouvertures doivent être disposées sur la façade Sud, un minimum au Nord (voire aucune)

L'attention est attirer sur les profils de forte largeur qui limitent les dimensions de vitrage et peuvent entraîner des manques de lumière naturelle à l'intérieur des pièces.

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC. Les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

VOLETS

Les volets de type Dauphinois ou à persiennes sont les occultations traditionnelles du bâti existant et doivent être la référence pour les nouvelles constructions.

Ils doivent être maintenus, restaurés ou remplacés à l'identique ; leur remplacement par des volets à barres et écharpes (volets Z) est à proscrire dans un souci de préservation du patrimoine bâti et de conservation du cadre urbain. Au Rez de chaussée, pour des raisons de sécurité et de maniabilité, des dispositions dispositifs différents sont possibles ; ils sont de type persiennes métalliques ou bois, à replier dans l'embrasure de l'ouverture.

Les volets roulants peuvent être tolérés dans la mesure où les coffres sont intégrés au percement, sans débord sur le nu de la façade, et qu'ils ne modifient pas les proportions des ouvertures de façon disgracieuse (voir croquis « proportions des ouvertures ») ;

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

AUTRES ELEMENTS

FERRONNERIES ET GARDE CORPS

Les ferronneries seront de forme simple et de ton foncé.(pas de grilles galbées, torsadées, etc..., sans lien avec l'architecture traditionnelle locale).

Les garde-corps seront aussi de forme simple ; ils seront traités en cohérence architecturale avec le reste de la construction et le voisinage des constructions anciennes. Le dossier d'autorisation d'urbanisme fera apparaître le dessin coté des garde-corps et leur teinte.

COFFRETS, BOITIERS TECHNIQUES et BOITES à LETTRES

Coffrets électriques :

Ils seront encastrés dans les murs de façades;

Fileries :

Les réseaux électriques et de télécommunication seront encastrés. Dans les cas où la façade ne pourrait pas accepter l'encastrement des fileries (pour des raisons techniques), celles-ci seront mises sous tubes rectilignes regroupés (référence à une descente d'Eaux Pluviales)

Boîtes à lettres :

Elles seront encastrées au moins des 2/3 de leur profondeur sans saillie supérieure à 15 cm sur l'extérieur de la propriété.

DECORATIONS

Les façades seront sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux classiques ou anciens ; sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une finition ou d'un enduit.

FACADES ET ENDUITS

Consulter le Panel et Guide Technique de Ravalement de Façade

RAPPEL :

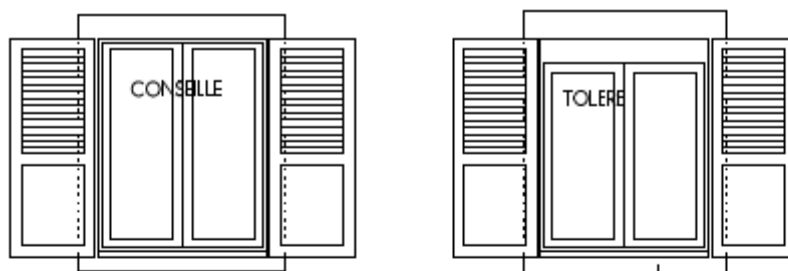
l'aspect de surface devra être « uniforme » ; ainsi sont proscrits les projetés gros ou tyroliens, les jetés à la truelle (empâtements grossiers) qui retiennent les salissures, accrochent les poussières et les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies. On optera pour un état de surface à la fois esthétique mais aussi qui garantisse une meilleure durabilité.

LES FINITIONS AUTORISEES SONT :

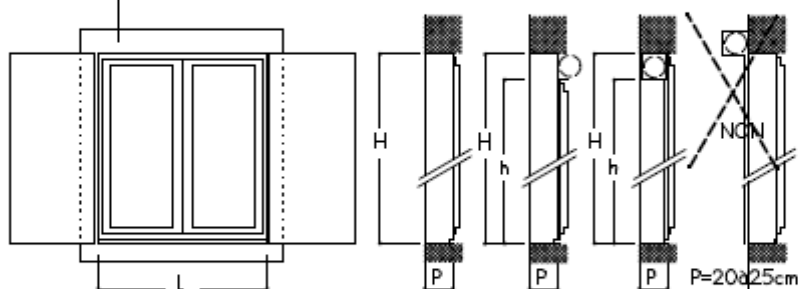
- Taloché
- Frotté
- Gratté (dans les secteurs en retrait du RD 45)
-

La finition « écrasé » n'est pas acceptée

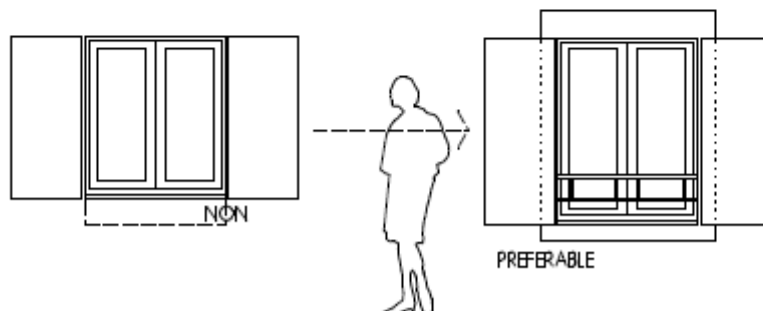
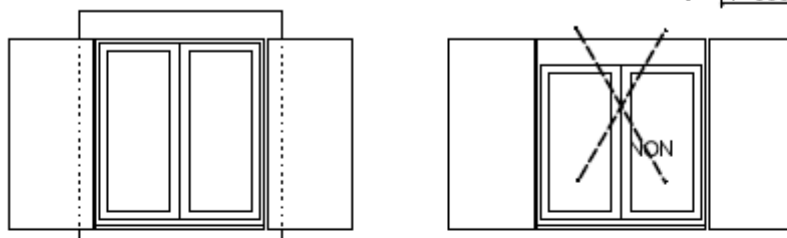
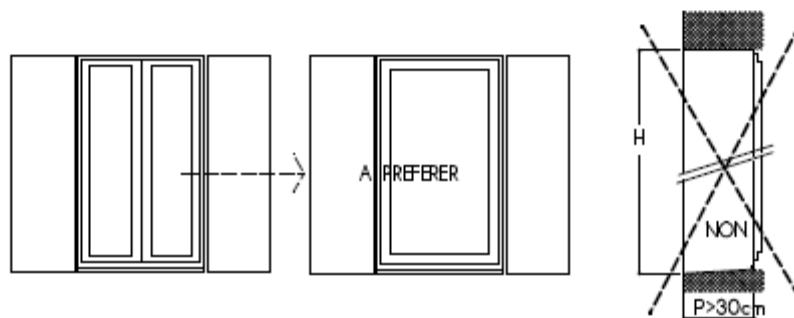
Arêtes : les façons d'arêtes traditionnelles sont recommandées ; dans le cas où des profils d'arêtes seraient employés, les joncs PVC sont interdits et les profils galvanisés doivent être non vus.



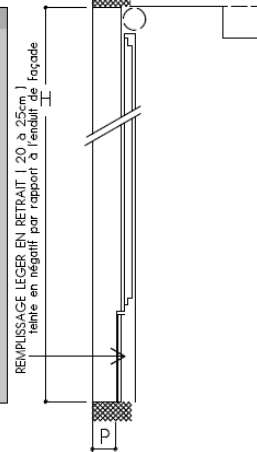
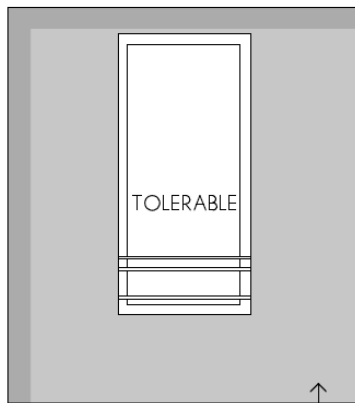
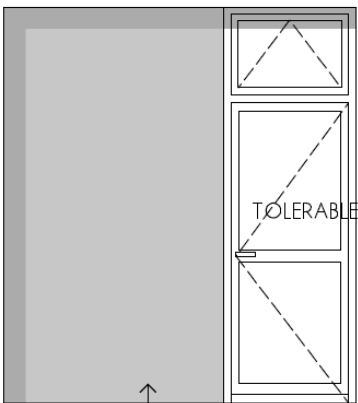
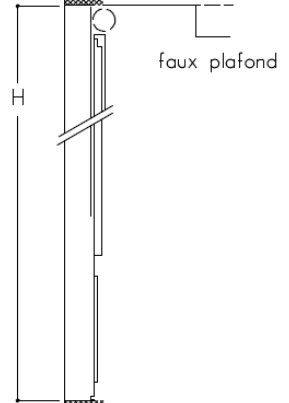
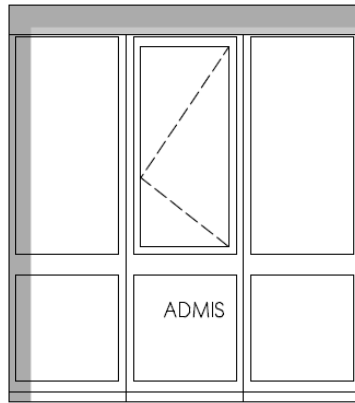
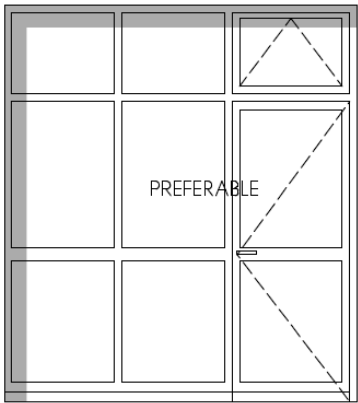
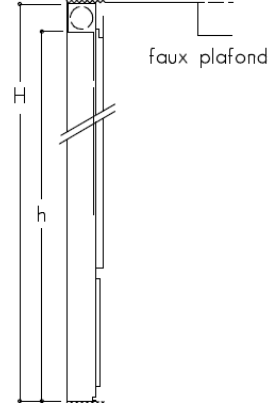
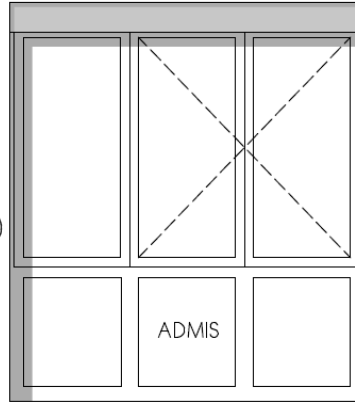
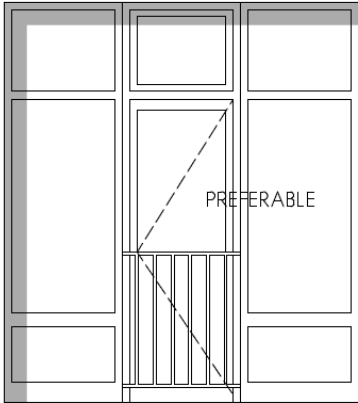
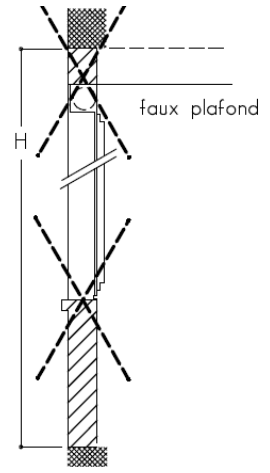
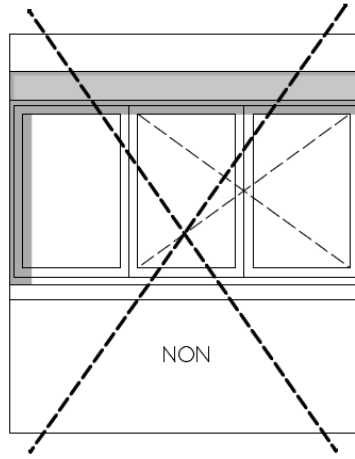
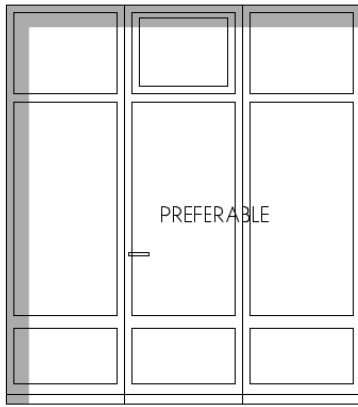
Accentuation ou Raffinement des Proportions par un Encadrement plus ou moins large



$H > L + 15\text{cm}$ (Hauteur baie supérieur à Largeur +15cm)
 ET
 $h > L$ (Hauteur sous coffre volet roulant supérieur à Largeur baie + 5cm)



PROPORTIONS DES OUVERTURES et VOILETS



REMPLEISSAGE LEGER EN RETRAIT (20 à 25cm)
teinte en négatif par rapport à l'enduit de façade

TRAITEMENT DES OUVERTURES EN REZ DE CHAUSSEE (ANCIENNES VITRINES)

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

La surface de terrain à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 25 m² y compris les accès immédiats.

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées, il est exigé 2 emplacements extérieurs, non compris garage éventuel. Dans le cas d'un changement de destination d'une annexe en logement, le maintien de deux places de stationnement distinctes, bénéficiant d'un accès indépendant l'une de l'autre, est exigé.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois

espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc...).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UC, le COS est fixé à : 0,25

Les annexes autorisées auront une superficie maximum de 40 m².

Dans les sous-secteurs UCa et UCb, le COS est fixé à : 0,20

Pour les Equipements publics et les projets présentant un intérêt général il n'est pas fixé de COS

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus.

Article UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****UI****TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 3 - ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Suivant l'article L123-1. 7° du code de l'urbanisme, dans la zone UI « La Guillonnière » des bâtiments remarquables ont été identifiés à l'intérieur d'un périmètre figurant sur le document graphique du POS/PLU délimitant le site de « La grande Fabrique », dans la vallée de la Fure, à l'intérieur duquel des mesures réglementaires sont édictées en vue de leur protection.

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire

Sont notamment admis :

- les clôtures
- les démolitions
- les installations soumises à déclaration et autorisation.
- les halls d'exposition et de vente.
- les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - que leur surface ne dépasse pas 150 m² de SHON. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.

Le changement de destination en logement d'une partie d'un bâtiment existant à la condition expresse qu'il soit nécessaire à la surveillance de l'activité en place.

- les bureaux et les hôtels.
- la réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- les aires de stationnement.

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 1 sont interdites.

Tout changement de destination à vocation d'habitat d'un bâtiment existant ne répondant pas à l'obligation édictée à l'article UI1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'équipement projeté.

Article UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum du terrain est fixée à 1.000 m².

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 14 m au faitage.

Pour les bâtiments d'habitation cette hauteur est limitée à 10 m au faitage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle en cohérence avec l'environnement.

Les toitures en tôles ou fibro-ciment ondulés sont interdites.

Pour les bâtiments existants, l'entretien, l'extension et la réfection des toitures dans les matériaux déjà employés sont autorisés.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0,60 m) surmontées ou non, d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1,60 m sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Les clôtures en béton moulé dit décoratif sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Suivant l'article L123-1. 7° du code de l'urbanisme, dans la zone UI « La Guillonnière » des bâtiments remarquables ont été identifiés à l'intérieur d'un périmètre figurant sur le document graphique du POS/PLU délimitant le site de « La grande Fabrique », dans la vallée de la Fure, à l'intérieur duquel des mesures réglementaires sont édictées en vue de leur protection.

Pour les bâtiments existants identifiés sur le document graphiques les prescriptions suivantes devront être respectées (voir schémas ci-après) :

Volumétrie et façades

La rénovation ou la réhabilitation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe existante.

Les corps principaux seront conservés dans leur aspect d'origine (légende 2) au titre des perspectives paysagères (légende 3). Certains dispositifs architecturaux caractéristiques de ce

patrimoine seront restaurés (ex: voûte guidant la Fure à travers les sous-sols du bâtiment 1, Experton).

Le traitement des façades (teinte, texture, décors) seront repris à l'identique dans leur aspect.

Les ouvertures conserveront leur forme, leurs dimensions, leurs systèmes d'occultation s'il y en avait à l'origine, leurs décors.

Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes. La couverture pourra être restaurée avec des matériaux adaptés à la pente.

Les évolutions ou transformations seront possibles pour les parties de bâtiment repérées selon les légendes 4 et 5 dans la mesure où la hiérarchie entre volumes des constructions n'est pas remise en cause.

Possibilité de créer ou de modifier les ouvertures dans le cadre d'un projet global sur le bâtiment.

Pour répondre aux normes d'accessibilité et de confort thermique, des ouvrages légers pourront s'implanter sur les parties de bâtiment repérées selon la légende 5.

Article UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de:

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10.000m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10.000m² et 20.000m².

En ce qui concerne le personnel (usines, bureaux et commerces) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces en plus des dispositions précédentes, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

- | | | |
|--------------|---|----------------------|
| - Hôtel | 1 | emplacement/chambre |
| - Restaurant | 1 | emplacement/3 places |

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble comporteront un plan de plantations qui devra tenir compte de l'environnement immédiat.

Afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, en référence à l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme le PLU a identifié et localisé des éléments remarquables du paysage à protéger. Il sera fait application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié. Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra être obligatoirement reconstituée et comprendre plusieurs strates constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Pour les bureaux, le COS est fixé à 0,60.

Article UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

Article N 1 - Occupation et utilisation du sol autorisées

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article N 9 - Emprise au sol

Article N 10- Hauteur maximum des constructions.

Article N 11- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Article N 12 - Stationnement

Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****NA****TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 - ZONE NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée.

On distingue :

- le secteur NA non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être urbanisé à l'occasion soit d'une modification du POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les secteurs NAa, NAc et NAd (à COS alternatif) qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagements ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement ;
- le secteur NAe correspondant aux équipements publics liés aux activités sportives.

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

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire

La zone NA comprend un secteur NAd, situé entre la rue de la Maigre et le chemin de la Bâtie, faisant l'objet d'une servitude, suivant l'article L123-2 du code de l'urbanisme, consistant à interdire toute construction dans un périmètre porté sur le document graphique du POS/PLU et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Sont admis sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;
- pour les bâtiments d'habitation existants leur extension jusqu'à 150 m² de SHON y compris l'existant ;
- pour les bâtiments existants, leur aménagement à condition de ne pas modifier leur aspect général et qu'il n'y ait pas un changement de destination ;
- les annexes (garages, remises, abris bois, abris de jardin) à condition d'être incorporées et liées à un ou aux logements existants.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.
- les équipements publics d'infrastructures

Dans les secteurs indicés NAa, NAc et NAd :

- les ensembles d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et leurs annexes

- les annexes à l'habitation doivent être obligatoirement accolées au bâtiment principal,
- les démolitions,
- les clôtures.
- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures

à condition que :

- dans les secteurs NAa et NAd, l'opération porte sur l'ensemble du secteur,
- dans le secteur NAc, l'opération porte sur une tranche significative du secteur,

Dans les secteurs NAc et NAd les collectifs avec les services et équipements qui leur sont nécessaires.

Dans le secteur NAe, les équipements publics nécessaires aux activités sportives.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article NA.1 notamment:

- les lotissements et ensembles immobiliers, sauf dans les secteurs NAa, NAc et NAd ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations permanentes de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les installations agricoles ;
- les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou de l'activité.

Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs NAa et NAd

Pour être constructible le projet devra porter sur l'ensemble du secteur.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure à 800 m² par unité d'habitation pour l'habitat individuel isolé et 600 m² par unité d'habitation pour l'habitat individuel jumelé ou groupé.

Dans le secteur NAc, pour être constructible, le projet devra porter sur une tranche significative du secteur, aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure à 600 m² par unité d'habitation

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m..

Pour les piscines la distance de tout point de la construction (bassin etc...) à la limite séparative sera égale à la profondeur de l'ouvrage par rapport au terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètre.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NAa, NAc et NAd

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est fixée à 10 m pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

Dans les secteurs NAc et NAd cette hauteur n'excèdera pas 12 m au faîtage pour l'habitat collectif.

Dans le secteur NAe, il n'est pas fixé de hauteur.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La commune pour tout dépôt de projet consulte un architecte conseil. Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil de la commune (prise de rendez-vous auprès de la communauté de communes de BIEVRE EST .tél :04 76 .6 10 94)

Attention : tout changement de l'aspect extérieur d'une construction est soumis à Autorisation d'urbanisme (Déclaration de Travaux ou Permis de Construire)

Exemple : ravalement de façade, modifications de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

TOITURES

Les toitures devront respecter les prescriptions suivantes :

LA GEOMETRIE

Les toitures du corps principal du bâtiment devront être de forme simple à 2 pans.

Les toitures- terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées

LES PENTES

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40 degrés à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou accessible

LES PASSEES DE TOITURE

Les passées de toit seront au minimum de 0.40m

LES COUVERTURES

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte rouge nuancé ou vieilli

Le profil sera choisi selon les pentes et les bâtiments du secteur environnant.

LES CHEMINEES

Elles devront être placées au plus près du faîtage, dans le tiers supérieur de la toiture ; étant très visibles, elles devront figurer obligatoirement sur les élévations des bâtiments ; tout oubli dans ce sens pourra entraîner un refus de conformité. Des dispositions différentes en terme d'implantation pourront être acceptées pour les toitures terrasses et pour les bâtiments existants dont l'aménagement intérieur ne permettrait pas de respecter les prescriptions précédentes.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS, TERRASSEMENTS ET MOUVEMENTS DE TERRE

Rappel : le plan masse doit être coté en 3 dimensions (altimétrie comprise) Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux à partir d'un relevé topographique (altimétrie comprise)

Tout mouvement de terre ne doit pas dépasser 0.70m par rapport au terrain naturel.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles ou d'enrochement incongrus tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture. Seuls des prolongements bâtis en continuité de la construction principale (ou en composition volumétrique avec elle) peuvent amener à une modification plus importante du profil du terrain naturel. Ces prolongements seront de même nature que la construction elle-même ou en maçonnerie, palplanches bois, gabions de galets ; les enrochements et les éléments décoratifs de talus ne doivent pas avoir une hauteur totale supérieure à 0.70m

CLOTURES (et haies)

Elle doit permettre de conserver un minimum de lien entre la rue et l'habitation. Elles peuvent être implantées en retrait de la limite de propriété sur rue.

Les clôtures de référence sont constituées par des grilles ou grillages ; elles peuvent rehausser des murettes qui peuvent être rendues nécessaires à la bonne délimitation du domaine public, à l'adaptation à la pente des voiries et à la tenue des terres.

Les haies en bordure des limites de propriété et notamment sur la rue ne sont pas encouragées ; sinon elles seront constituées d'essences et de hauteurs variées (voir liste). Seront interdits les lauriers ou thuyas taillés en Palissade.

Hauteurs : on prendra comme hauteur totale de référence 1,60 mètre par rapport au domaine public ; On pourra accepter une hauteur supérieure dans le cas d'un terrain privé plus haut que le domaine public ; dans ce cas on retiendra la hauteur de 1m20 à partir du terrain privé.

Portail : ils sont implantés à 4m en retrait de la limite de propriété sur rue et doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. On cherchera une simplicité de forme et une qualité de matériaux (tenue dans le temps aux intempéries) ; les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront homogènes. Si nécessaire pour éviter le déversement des eaux de ruissellement de la propriété vers la rue, une grille caniveau sera installée au niveau du portail.

PLANTATIONS

Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences traditionnelles locales.

ANNEXES

Selon leur importance en surface et en volume, les annexes seront traitées

- soit en lien avec le bâtiment principal et respecteront les mêmes prescriptions
- soit en lien avec le jardin en tant que « fabrique » (pergola, kiosque, tonnelle, treillage) comme support de végétation.

ABRIS DE JARDINS

Ils sont traités comme annexes ;

Dans le cas de construction de très faible importance ($S < 5\text{m}^2$ et $h < 2\text{m}50$), les abris du commerce en bois sont acceptés ; ils devront toutefois être supports de végétation et s'y fondre. Leur implantation devra permettre leur entretien et celui de la végétation dans la totalité de leur périphérie.

ELEMENTS DE FACADE

Les éléments de façade devront respecter les prescriptions suivantes :

Avertissement :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair.

PROPORTIONS DES OUVERTURES

(à titre d'exemple voir croquis « proportions des ouvertures »)

Les ouvertures seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges : $H > L+15\text{cm}$.

Les ouvertures des bâtiments d'activités tertiaires, de commerces, et les portes de garages des habitations peuvent éventuellement déroger à cette règle.

On veillera notamment à maintenir les proportions des percements en Rez de Chaussée (type ancienne boutique) en ne laissant pas apparaître d'allège maçonnée.

Dans tous les cas les percements de bonnes proportions doivent être maintenus c'est-à-dire :

- la menuiserie doit occuper la totalité du percement ancien,
- en aucun cas on peut faire des remplissages de maçonneries diverses pour « compléter » la menuiserie non adaptée à l'ouverture d'origine (reprises de jambages, de linteaux ou d'allège),
- les contraintes de hauteurs dictées de l'intérieur sur la façade (sécurité par exemple) doivent être résolues par la menuiserie et des compléments éventuels en cohérence.

Les encadrements peints peuvent être utilisés pour rectifier des défauts dans les proportions des ouvertures, mettre en valeur certains percements pour en négliger d'autres.

POSITIONNEMENT DES OUVERTURES

LA PORTE

Elle doit être de préférence directement accessible ou au plus près et vue à partir de la rue ;
En cas d'impossibilité (existant) la lisibilité du lien (du cheminement) doit être claire.

AUTRES MENUISERIES

Un maximum d'ouvertures doivent être disposées sur la façade Sud, un minimum au Nord (voire aucune)

L'attention est attirer sur les profils de forte largeur qui limitent les dimensions de vitrage et peuvent entraîner des manques de lumière naturelle à l'intérieur des pièces.

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC. Les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

VOLETS

Les volets de type Dauphinois ou à persiennes sont les occultations traditionnelles du bâti existant et doivent être la référence pour les nouvelles constructions.

Ils doivent être maintenus, restaurés ou remplacés à l'identique ; leur remplacement par des volets à barres et écharpes (volets Z) est à proscrire dans un souci de préservation du patrimoine bâti et de conservation du cadre urbain. Au Rez de chaussée, pour des raisons de sécurité et de maniabilité, des dispositions dispositifs différents sont possibles ; ils sont de type persiennes métalliques ou bois, à replier dans l'embrasure de l'ouverture.

Les volets roulants peuvent être tolérés dans la mesure où les coffres sont intégrés au percement, sans débord sur le nu de la façade, et qu'ils ne modifient pas les proportions des ouvertures de façon disgracieuse (voir croquis « proportions des ouvertures ») ;

Rappel :

le blanc « pur » ne peut être accepté pour aucun des éléments de composition de la façade, le ton devra correspondre au RAL 7035 pour le plus clair. Ceci est notamment le cas des menuiseries PVC les menuiseries PVC « blanc de base » ne sont pas admises.

AUTRES ELEMENTS

FERRONNERIES ET GARDE CORPS

Les ferronneries seront de forme simple et de ton foncé. (pas de grilles galbées, torsadées, etc..., sans lien avec l'architecture traditionnelle locale).

Les garde-corps seront aussi de forme simple ; ils seront traités en cohérence architecturale avec le reste de la construction et le voisinage des constructions anciennes. Le dossier d'autorisation d'urbanisme fera apparaître le dessin coté des garde-corps et leur teinte.

COFFRETS, BOITIERS TECHNIQUES et BOITES à LETTRES

Coffrets électriques :

Ils seront encastrés dans les murs de façades;

Fileries :

Les réseaux électriques et de télécommunication seront encastrés. Dans les cas où la façade ne pourrait pas accepter l'encastrement des fileries (pour des raisons techniques), celles-ci seront mises sous tubes rectilignes regroupés (référence à une descente d'Eaux Pluviales)

Boîtes à lettres :

Elles seront encastrées au moins des 2/3 de leur profondeur sans saillie supérieure à 15 cm sur l'extérieur de la propriété.

DECORATIONS

Les façades seront sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux classiques ou anciens ; sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une finition ou d'un enduit.

FACADES ET ENDUITS

Consulter le Panel et Guide Technique de Ravalement de Façade

RAPPEL :

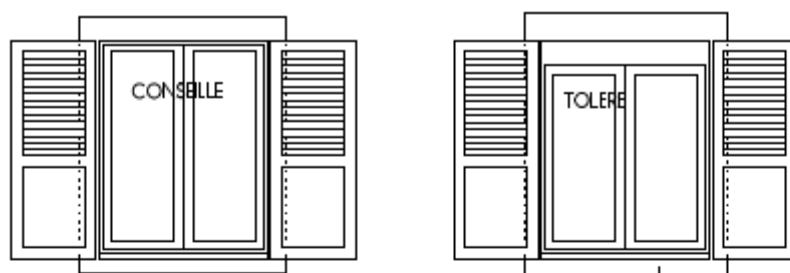
l'aspect de surface devra être « uniforme » ; ainsi sont proscrits les projetés gros ou tyroliens, les jetés à la truelle (empâtements grossiers) qui retiennent les salissures, accrochent les poussières et les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies. On optera pour un état de surface à la fois esthétique mais aussi qui garantisse une meilleure durabilité.

LES FINITIONS AUTORISEES SONT :

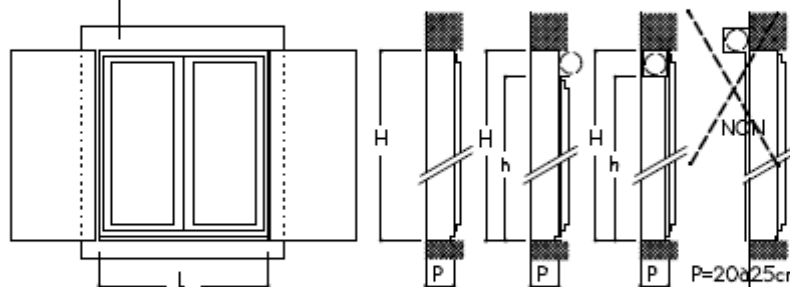
- Taloché
- Frotté
- Gratté (dans les secteurs en retrait du RD 45)
-

La finition « écrasé » n'est pas accepté

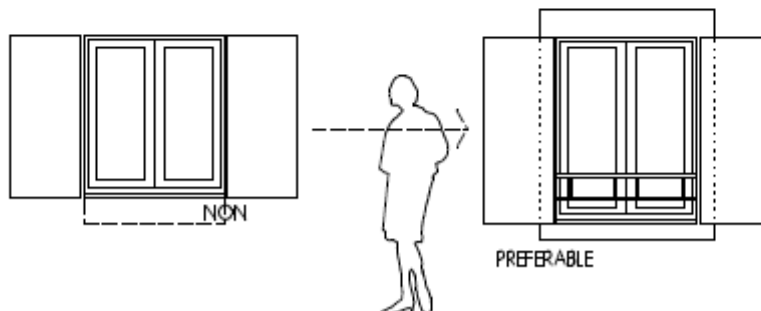
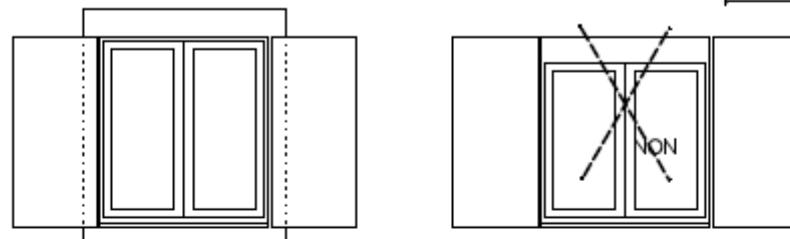
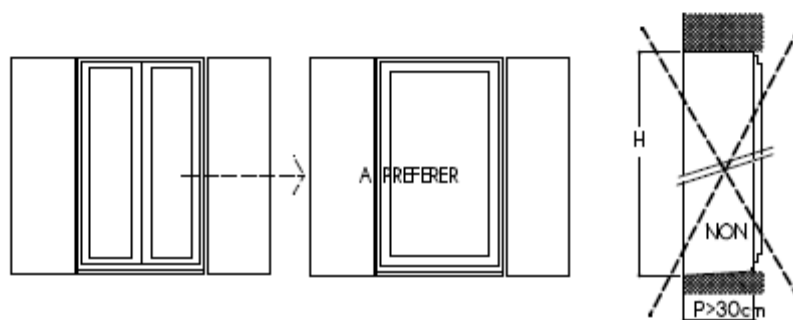
Arêtes: les façons d'arêtes traditionnelles sont recommandées ; dans le cas où des profils d'arêtes seraient employés, les joncs PVC sont interdits et les profils galvanisés doivent être non vus.



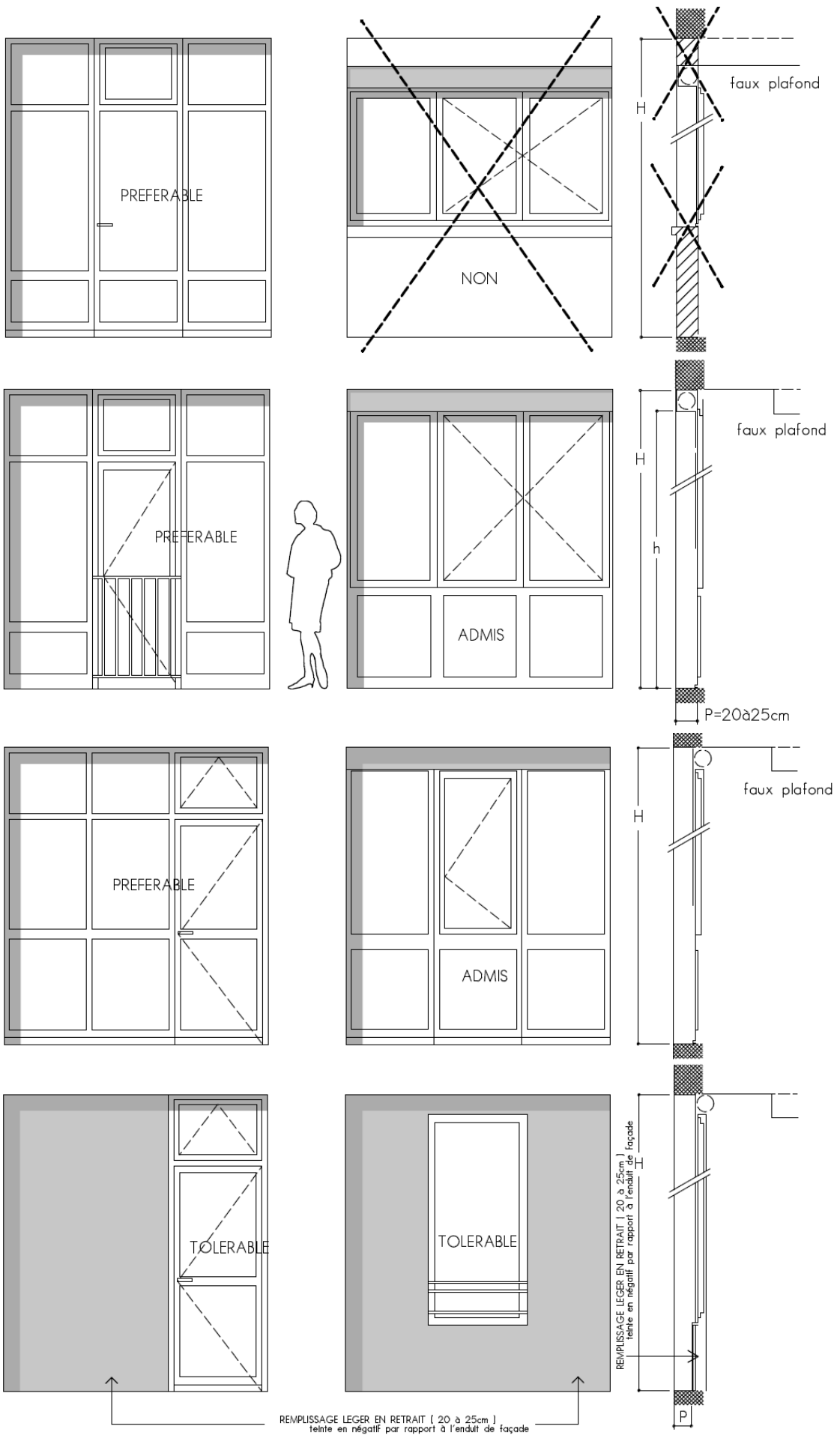
Accroissement ou facilitation des Proportions par un Encadrement peint en façade



$H > L + 15\text{cm}$ (Hauteur baie supérieur à Largeur +15cm)
 ET
 $h > L$ (Hauteur sous coffre volet roulant supérieur à Largeur baie +5cm)



PROPORTIONS DES OUVERTURES et VOILETS



TRAITEMENT DES OUVERTURES EN REZ DE CHAUSSEE (ANCIENNES VITRINES)

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et autant qu'il est possible en garage couvert ; il est défini ci-après par fonctions.

La surface de terrain à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 25 m², y compris les accès immédiats :

Secteurs NAa, NAc et NAd

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements extérieurs, non compris garage éventuel. Dans le cas d'un changement de destination d'une annexe en logement, le maintien de deux places de stationnement distinctes, bénéficiant d'un accès indépendant l'une de l'autre, est exigé. Le reste du stationnement étant réalisé sous forme de parc banalisé comportant un nombre d'emplacements au moins égal au nombre de logements créés

Pour les logements collectifs dans les secteurs NAc et NAd il est demandé 1,5 place de stationnement.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc.).

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans les secteurs NAa, NAc et NAd la surface minimale des espaces verts relative aux espaces communs doit être au moins égale à 10 % de la surface du secteur concerné.

1 - Plantations

Les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines.

2 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc...).

Certains éléments significatifs du paysage ont été identifiés sur le document graphique du PLU en espace boisé classé (EBC) Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone NA le coefficient d'occupation du sol (COS) est nul.

Dans les secteurs NAa et NAd :

- pour les habitations individuelles isolées le COS est fixé à 0,20 ;
- pour les habitations individuelles jumelées ou groupées le COS est fixé à 0,25 ;
- pour les équipements publics il n'est pas fixé de COS

Dans le secteur NAd le COS est fixé à 0.25

Dans les secteurs, NAc et NAd, le COS est fixé à 0,30 pour les collectifs.

Dans le secteur NAe, il n'est pas fixé de COS.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****NC****TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 3 - ZONE NC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui ne sera pas équipée pour d'autres usages que pour l'exploitation des richesses naturelles existantes, en particulier l'agriculture.

Elle est donc réservée d'une façon prédominante aux activités agricoles, ainsi qu'à l'exploitation existante ou à venir de richesses naturelles, et fait l'objet d'une protection particulière en raison, soit de la valeur agricole des terres, soit de la valeur du sous-sol (gisements, eau, etc.).

Elle comprend le secteur NCa, correspondant au siège d'exploitation inséré dans le hameau du Criel de Renage.

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

Article NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire

Sont admis sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;
- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau..., dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc...) ;
- les établissements industriels liés à l'agriculture ou à l'élevage, au conditionnement ou à la première transformation des productions agricoles locales, à condition d'être annexés à une exploitation agricole ;
- les annexes à l'habitation (garage, remises, abris bois, abris de jardin) ;
- les équipements publics d'infrastructure;
- les activités existantes ;
- les bâtiments à usage d'habitation pour les nouvelles exploitations agricoles (logement de fonction de l'exploitation) d'une SHON maximale de 250 m²;

- le camping-caravaning à la ferme selon la réglementation en vigueur pour ce type d'occupation du sol ;
- la transformation des bâtiments en gîtes ruraux sans changement de volume ;
- les installations de loisirs de plein air à condition d'être directement liées à une activité agricole ou d'élevage ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole dans la limite de 200 m² de SHON y compris l'existant ;
- les exhaussements et les affouillements liés à l'activité agricole sont autorisés suivant l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les clôtures ;
- les démolitions.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Dans le secteur NCa, les activités agricoles ne provoquant pas de nuisances supplémentaires autres que celles déjà existantes.

Article NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC.1 sont interdites.

Notamment sont interdits les nouveaux types d'aménagement suivants :

- . les locaux à usage d'habitation autres que ceux liés aux exploitations agricoles.
- . les constructions à usage industriel et agricole soumises à autorisation préalable ou à déclaration au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, non annexées à une exploitation agricole.

Parmi les installations diverses citées à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets divers, ainsi que de vieux véhicules à l'exception des dépôts nécessaires pour l'exploitation agricole des sols.

Les commerces, services (bureaux, etc.) ou halls d'exposition.

Les terrains de camping ou de caravaning ne répondant pas aux conditions de l'article NC1.

Les ouvertures et exploitations de carrières.

Les installations sportives et de loisirs ne répondant pas aux conditions de l'article NC1.

Les abris de jardin, quand ils ne constituent pas une annexe d'une habitation située sur la même entité foncière.

- Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration..

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 m.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est fixée à 10 m pour les bâtiments à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limite séparative, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

La hauteur totale est de 15 m maximale pour les bâtiments à usage agricole (silos, hangars, granges).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures

La couverture en toiture terrasse du corps principal du bâtiment est interdite pour toutes les constructions autorisées à l'article NC 1.

Pour les habitations individuelles isolées, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum.

Clôtures

En règle générale pour conserver la transparence des espaces, le caractère rural de la commune et assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées à l'exception des clôtures agricoles.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

En cas de sinistre tous les droits préexistants seront maintenus.

Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE RENAGE**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS****ND****TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 4 - ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage, soit en raison de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et ouvert au public, chaque fois que cela est possible. Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Elle comprend le secteur NDa : correspondant au parc public d'intérêt général.

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

Article ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour rappel, la commune ayant délibéré, le permis de démolir est obligatoire

Sont admis sous condition :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

L'aménagement des bâtiments en dur existants sans changement de volume.

Pour les bâtiments existants leur reconstruction en cas de sinistre.

La construction d'équipements publics, d'infrastructures et de superstructures, les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau... dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc...).

Pour les habitations existantes leur extension dans la limite de 200 m² de SHON y compris l'existant.

- les annexes à l'habitation (garage, remises, abris bois, abris de jardin) ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à l'identique des surfaces.

Dans le secteur NDa, les équipements publics d'infrastructure.

Article ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

- Pour les annexes à l'habitation une SHOB supérieure à 40 m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

* Ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et transformateurs EDF.

Article ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limite séparative, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

Article ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre.

Toitures

La couverture en toiture terrasse du corps principal du bâtiment est interdite pour toutes les constructions autorisées à l'article ND 1.

Pour les habitations individuelles isolées, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0,40 m) surmontées ou non, d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1,60 m sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

En aucun cas, les clôtures projetées ne pourront contrevenir aux dispositions du Code Civil.

Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. En zone ND, le COS est nul.

- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée, pour les habitations il sera pris en compte la surface de plancher hors oeuvre nette pré-existante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume pré-existant.

Article ND 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.