

NEGOCIM
ST AY / LE RIVAGE
analyse des règles d'urbanisme

en bleu : nouvelle contrainte
en rouge : mal compatible ou incompatible

21-mai-21
ATELIER RVL architectes

PLU 2014		PA10		PLU 2020		
article	zone UB	article		article	zone UB	compatible
6	recul mini de 5m H = L	6	H = L Implantation selon règle du lotissement Dans polygone d'implantation Lots 18,19,24,51,52,53,54,59,60,62,68 avec recul maxi 5m sur 60% du linéaire	4.3	recul mini de 5m / maxi 60m	
7	soit H/2 ≥ 3m + 1m si pignon soit en limite si adossé ET ≤ 3m egout ET ≤ 8m au faitage	7	ditto PLU, avec en plus : polygone d'implantation	4.4	soit en retrait des deux limites soit sur un limite soit H/2 ≤ 4m	
9	emprise max 30%	9	emprise max 30%	4.1	emprise max 40%	
10	hauteur max 11m au faitage hauteur annexes max 2,5m	10	max : 2 niveaux / R+1+Combles non aménagés plain-pied autorisé annexe max 4m	4.2	hauteur max 11m au faitage hauteur annexes max 2,5m	
11.3	enduits finement grattés couleur sable teinte naturelle menuiseries et volets de teinte claire				enduits grattés ou talochés couleur blanc cassé ou beige	mal compatible avec règles PLU et PA
11.4	toits entre 35° et 45°, sans débord latéral toit des annexes à 20° si terrasse = végétalisée tuile plate ton brun-rouge ou ardoise ou matériau d'aspect similaire panneaux solaires admis	11.7.8	toits entre 35° et 45°, sans débord latéral toit des annexes à 20° si terrasse = végétalisée tuile plate ton brun-rouge ou ardoise ou matériau d'aspect similaire panneaux solaires admis EN PLUS : définition graphique des lucarnes		toits entre 35° et 45° croupe autorisée si faitage ≥ 10m couverture tuiles plates petit moule couverture ardoise admise définition des lucarnes plus restrictive	rend possible les 3 à 4 pans que pour les grandes maisons tuiles grands moules proscrites
11.5	soit clôtures pleines 1,60m, enduit identique bâtiments soit des murets bas 0,40m avec éléments ajourés (1,60m) et haie soit grillage 2,00m + haie	11.8	clôtures non obligatoires OU grillage vert obligatoirement doublé d'une haie pilliers maçonnés proscrits EXCEPTIONS selon règlement avec grillage en retrait des haies	5.3	soit clôtures pleines 1,60m, enduit identique bâtiments soit des murets bas 0,40m avec grille 2/3 1/3 et haie soit grillage 2,00m + haie Piliers maçonnés admis Clôtures vert, blanc, gris, noir, ton pierre Passage petite faune en pied des clôtures Intégration des coffres en clôture maçonné	
		11.6	volume à composer si linéaire ≥ 15m	5	forme simple hauteur de façade supérieure à la hauteur de toiture	mal compatible avec plain pied
		11.7	harmonie de maisons de bourg alignement des baies définition graphique des porches d'entrée	5	façades doivent respecter l'harmonie de la rue rapport de proportion des ouvertures de 1,5 ou 1,6 à 1	mal compatible avec grandes baies vitrées
		11.7.3	enduits blancs ou "pierre" à nuance grise interdits soubassements marqués ou non imitations matériaux interdites bardages métalliques ou PVC interdits	5	palette de couleur menuiseries et portails selon PAYS LOIRE BEAUCE	
		11.7.6	encadrement périphérique des baies sur rues	5		
		11.7.7	menuiseries bois de teinte claire menuiseries métal laquées menuiseries PVC autorisées petits carreaux interdits	5	palette de couleur menuiseries et portails selon PAYS LOIRE BEAUCE palette de couleur des volets extérieurs en bois peint de ton sobre (gris clair, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris) menuiseries alu autorisées avec le nuancier des menuiseries bois	mal compatible avec règles PLU et PA
				5.5	Pompes à chaleur à intégrer au bâti et avec protection acoustique Intégrer développement durable	incompatible avec règles PLU et PA
12	2 places		2 places + aire libre devant portail	7	2 places voitures places vélo ≥ 3m2	
				6	20% de la surface du lot de pleine terre / continuité écologique Recul sur la rue à planter 1 arbre / 100m2	
				9	infiltration des eaux de pluies à la parcelle et si pas possible, calcul de rejet EP à fournir	