



Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ROSAY

49, Boulevard de l'Europe
78790 ROSAY

Prescrit le : 4 octobre 2011

Arrêté le : 17 décembre 2013

Approuvé le : 7 octobre 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 07/10/2014

Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
49, rue Saint Jean – 28100 DREUX
Tél 02.37.46.62.68 –
cabinet.forteau.dreux@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ADAPTATIONS MINEURES.....	5
RAPPELS.....	5
LEXIQUE.....	6
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>8</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>9</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>17</i>
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>18</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>19</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>27</i>
CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE.....	28
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>28</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>28</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>33</i>
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	34
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>34</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>35</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>38</i>
CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>40</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>41</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>43</i>
TEXTES DE REFERENCE	45

DEFINITION	45
LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	45
EMPLACEMENT RESERVE N°1	46
EMPLACEMENT RESERVE N°2	47
EMPLACEMENT RESERVE N°3	48
EMPLACEMENT RESERVE N°4	49
EMPLACEMENT RESERVE N°5	50
EMPLACEMENT RESERVE N°6	51
TEXTES DE REFERENCE	53
DEFINITION	53
LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES ESPACES BOISES CLASSES.....	53
LES ESPACES BOISES CLASSES DE LA COMMUNE (EBC).....	54

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Rosay (78).

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1-9 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir et les clôtures sont soumises à déclaration.

Lexique

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Une annexe constitue un local accessoire et non une extension de la construction principale. Il s'agit d'un bâtiment implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, cellier, abri à vélo... Une annexe présente de faibles dimensions par rapport à la construction principale. Elle peut être contiguë ou séparée de la construction principale.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension :

Une extension doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante.

Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre, la partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique, pour présenter un lien fonctionnel. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel,
Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, présentant des nuisances,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts d'hydrocarbures,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles, installations nouvelles et aménagements nouveaux à usage agricole,
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les box à chevaux,
Toute construction dans une bande de 50 mètres de la lisière forestière,
Le comblement des mares,
Toute construction dans un périmètre de 10 mètres autour des mares.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services, de bureaux d'une surface de plancher inférieure à 200m², à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance. Cette règle de surface de plancher ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Dans les secteurs soumis au risque inondation (voir servitude concernant les plans de prévention des risques d'inondation), se référer à l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 concernant la Vaucouleurs.

Dans les secteurs concernés par la présence d'une canalisation de transport de gaz, des distances d'effet sont à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation pour les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (EGH). Se référer aux annexes sanitaires, pièce 6-a pour connaître ces distances.

Dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 doivent être respectées.

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) les constructions devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45° afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et doivent faire l'objet d'une concertation avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) il est préconisé de fournir une étude de sol pour l'évacuation des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5 m. Dans ce cas, un mur devra être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Modalités du calcul du retrait :

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

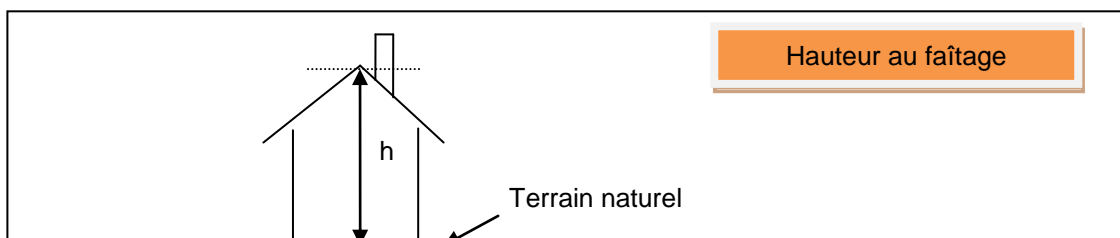
Non réglementé.

Article UA 9 Emprise au sol

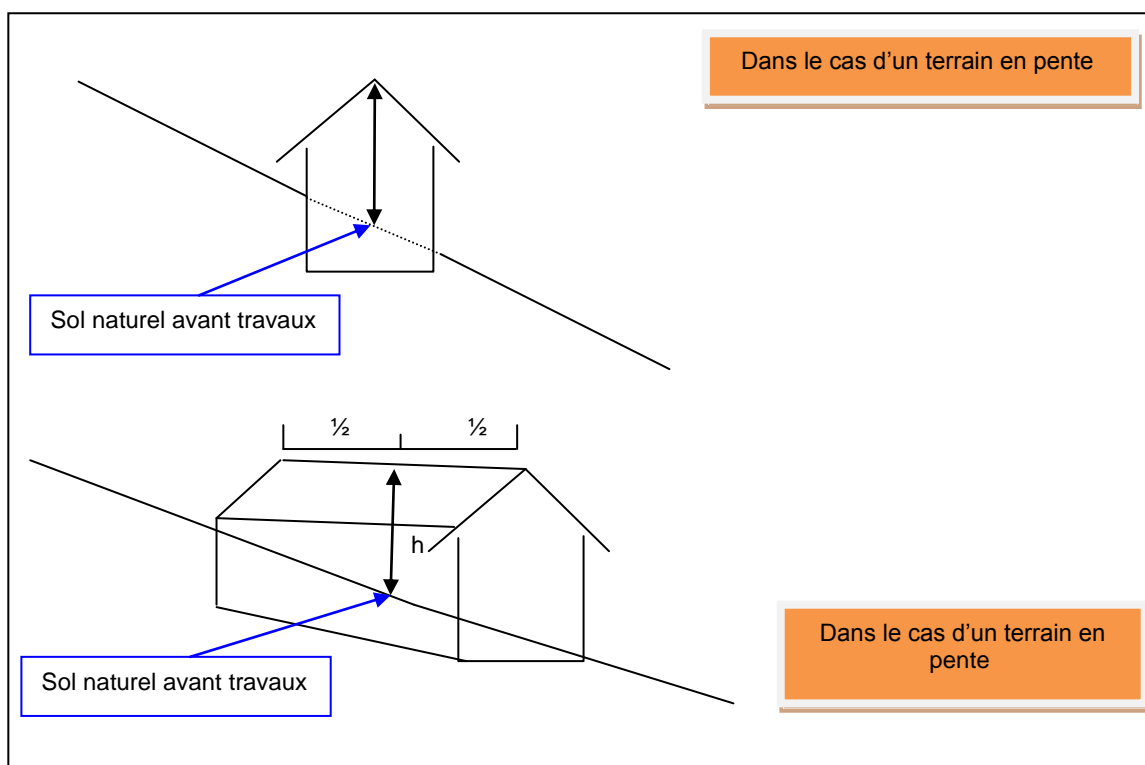
Non réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

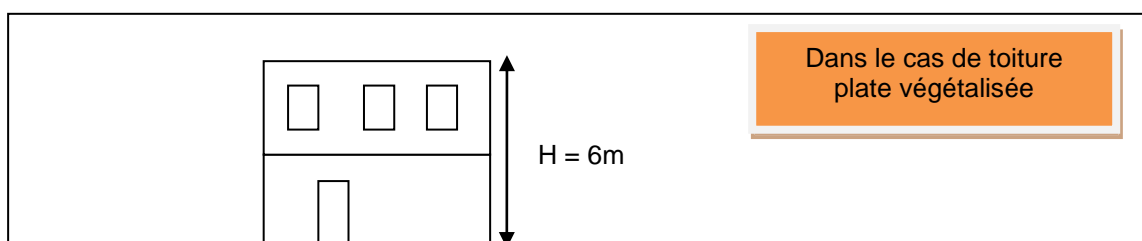
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UA 11 Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de construction ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Volumes des constructions

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle suivant de bonnes proportions :

- La cote du plancher du rez-de-chaussée sera de 20cm maximum au-dessus du sol naturel, dans le cas de terrains plats ou peu pentus, sauf pour des raisons techniques et pour tenir compte de la situation de la voirie,

Façades et percements

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. (conformément aux RAL indiqués en pièce 4-c – fiche 3 « choisir les couleurs du bâti à Rosay »).

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux, colorations).

Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de limite plus foncée que le matériau d'appareil.

Les enduits crépis seront toujours lissés, talochés ou mouchetés à grain fin.

La multiplication des matériaux de construction est déconseillée.

Les enduits clairs sont à proscrire en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre beige, etc. à l'exclusion de toute teinte vive.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

Les dépendances (garages, remises, buanderies) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intègrent.

Les annexes réalisées en panneaux préfabriqués, tôles ondulées sont interdites.

Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

Le toit à deux pentes est recommandé.

Les pentes des couvertures en tuiles peuvent varier entre 35° et 45°.

Les vérandas, marquises, auvents en panneaux ondulés sont interdits.

Les souches de cheminées seront situées le plus près du faîtage.

A l'égout du toit, la corniche sera limitée à 30cm environ, gouttière comprise, elle sera simple, peu importante et peu saillante.

Les couvertures des constructions d'habitation faisant appel à une architecture traditionnelle seront réalisées :

- en tuiles plates d'aspect et de pose traditionnelle
- en tuiles petit moule vieilles d'aspect et de pose

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés encastrés, soit par des lucarnes.

Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes jacobines, capucines ou pendantes.



Elles devront nécessairement être plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}.

La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10m.

Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie, dans le même matériau que les toitures ou en bois.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin de moins de 20m².

Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage,

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;
- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. carnet de recommandations architecturales et paysagères - fiche conseil n°4 « les limites privées végétalisées »).

Les murs en plaques de béton brut sont interdits.

Les matériaux mis en œuvre pour les clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les murs traditionnels existants en pierre de pays devront être obligatoirement entretenus dans leur aspect et leur hauteur originaux.

Les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant vers un bâtiment à usage d'activités, un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche est exigé.

Places visiteurs : toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des deux roues non motorisés

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage :

- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les bureaux ;
- les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est préconisé de prévoir la pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel et hôtelières,
Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration ou non, présentant des nuisances,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts d'hydrocarbures,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions nouvelles, installations nouvelles et aménagements nouveaux à usage agricole,
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,
Les box à chevaux,
Toute construction dans une bande de 50 mètres de la lisière forestière,
Le comblement des mares,
Toute construction dans un périmètre de 10 mètres autour des mares.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux d'une surface de plancher inférieure à 200m², à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance. Cette règle de surface de plancher ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Dans les secteurs soumis au risque inondation (voir servitude concernant les plans de prévention des risques d'inondation), se référer à l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 concernant la Vaucouleurs.

Dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 doivent être respectées.

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-3-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs concernés par la présence d'une canalisation de transport de gaz, des distances d'effet sont à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation pour les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (EGH). Se référer aux annexes sanitaires, pièce 6-a pour connaître ces distances.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) les constructions devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Il est rappelé qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existe en zone UB (se référer à la pièce 3).

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45° afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et doivent faire l'objet d'une concertation avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) il est préconisé de fournir une étude de sol pour l'évacuation des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UB 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Pour les parcelles bordées d'un filet (cf. liseré de couleur bleue sur le plan de zonage), les nouvelles constructions principales devront être édifiées avec un recul compris entre 5m et 30m.

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas d'un permis de construire valant division, les prescriptions de l'article 7 s'appliqueront par anticipation par rapport aux limites apparaissant sur le plan de division.

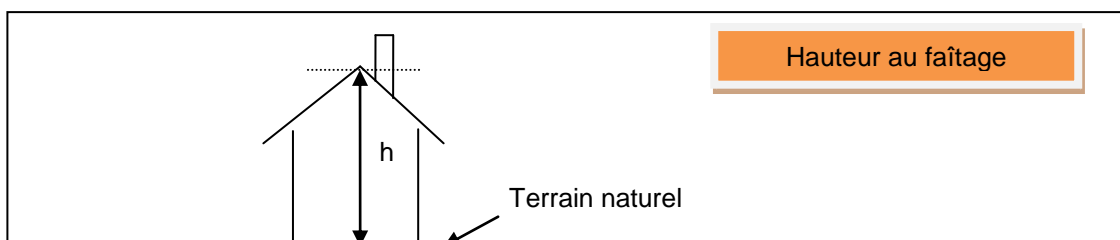
L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article UB 9 Emprise au sol

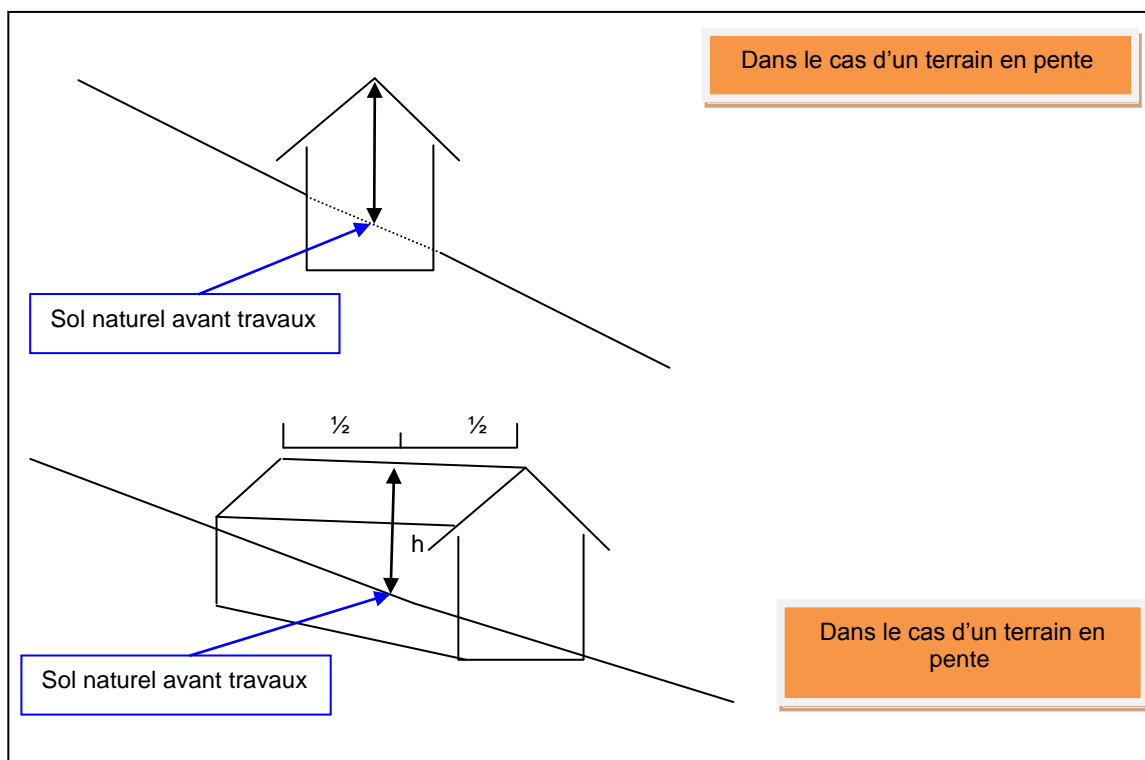
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité foncière.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

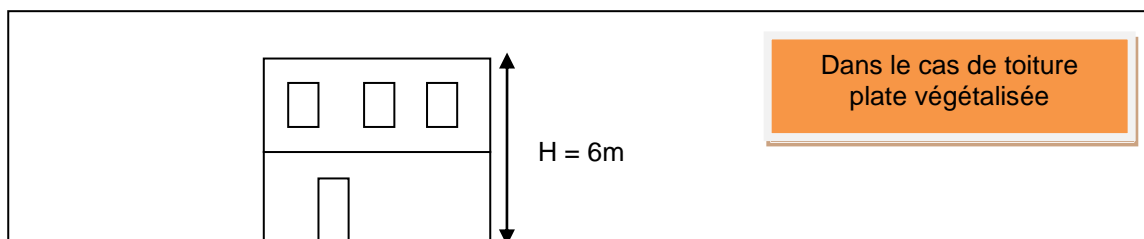
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UB 11 Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de construction ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Volumes des constructions

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle suivant de bonnes proportions :

- La cote du plancher du rez-de-chaussée sera de 20cm maximum au-dessus du sol naturel, dans le cas de terrains plats ou peu pentus, sauf pour des raisons techniques et pour tenir compte de la situation de la voirie,

Façades et percements

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure (conformément aux RAL indiqués en pièce 4-c – fiche 3 « choisir les couleurs du bâti à Rosay »).

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux, colorations).

Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de limite plus foncée que le matériau d'appareil.

Les enduits crépis seront toujours lissés, talochés ou mouchetés à grain fin.

La multiplication des matériaux de construction est déconseillée.

Les enduits clairs sont à proscrire en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre beige, etc. à l'exclusion de toute teinte vive.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

Les dépendances (garages, remises, buanderies) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intègrent.

Les annexes réalisées en panneaux préfabriqués, tôles ondulées sont interdites.

Toitures :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons.

Le toit à deux pentes est recommandé.

Les pentes des couvertures en tuiles peuvent varier entre 35° et 45°.

Les vérandas, marquises, auvents en panneaux ondulés sont interdits.

Les souches de cheminées seront situées le plus près du faîtage.

A l'égout du toit, la corniche sera limitée à 30cm environ, gouttière comprise, elle sera simple, peu importante et peu saillante.

Les couvertures des constructions d'habitation faisant appel à une architecture traditionnelle seront réalisées :

- en tuiles plates d'aspect et de pose traditionnelle
- en tuiles petit moule vieillies d'aspect et de pose

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés encastrés, soit par des lucarnes.

Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes jacobines, capucines ou pendantes.



Elles devront nécessairement être plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}.

La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10m.

Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie, dans le même matériau que les toitures ou en bois.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin de moins de 20m².

Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage,

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;
- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. carnet de recommandations architecturales et paysagères - fiche conseil n°4 « les limites privées végétalisées »).

Les murs en plaques de béton brut sont interdits.

Les matériaux mis en œuvre pour les clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les murs traditionnels existants en pierre de pays devront être obligatoirement entretenus dans leur aspect et leur hauteur originaux.

Les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant vers un bâtiment à usage d'activités, un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche est exigé.

Places visiteurs : toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des deux roues non motorisés

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage :

- les constructions à usage d'habitat collectif ;
- les bureaux ;
- les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UB 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est préconisé de prévoir la pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UZe

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Article UZe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions d'équipements collectifs sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UZe 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article UZe 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UZe 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UZe 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul de 5 m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit à l'alignement.

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Modalités du calcul du retrait :

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UZe 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Modalités du calcul du retrait :

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article UZe 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZe 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZe 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZe 11 Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de construction ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Volumes des constructions

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle suivant de bonnes proportions :

- La cote du plancher du rez-de-chaussée sera de 20cm maximum au-dessus du sol naturel, dans le cas de terrains plats ou peu pentus, sauf pour des raisons techniques et pour tenir compte de la situation de la voirie,

Façades et percements

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. (cf RAL en annexe).

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux, colorations).

La multiplication des matériaux de construction est déconseillée.

Les enduits clairs sont à proscrire en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre beige, etc. à l'exclusion de toute teinte vive.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage,

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;
- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. carnet de recommandations architecturales et paysagères - fiche conseil n°4 « les limites privées végétalisées »).

Les murs en plaques de béton brut sont interdits.

Les matériaux mis en œuvre pour les clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les murs traditionnels existants en pierre de pays devront être obligatoirement entretenus dans leur aspect et leur hauteur originaux.

Les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Article UZe 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des deux roues non motorisés

Un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UZe 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZe 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UZe 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UZe 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est préconisé de prévoir la pose de fourreaux destinés au raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation (voir servitude concernant les plans de prévention des risques d'inondation), se référer à l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 concernant la Vaucouleurs.
- Dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 doivent être respectées.
- Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-3-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Dans les secteurs concernés par la présence d'une canalisation de transport de gaz, des distances d'effet sont à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation pour les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (EGH). Se référer aux annexes sanitaires, pièce 6-a pour connaître ces distances.
- Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) les constructions devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Sont autorisés en zone N stricte :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Nh » :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de se situer à plus de 50 mètres de la lisière forestière,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées pour l'ensemble à 50% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de se situer à plus de 50 mètres de la lisière forestière ou en site urbain constitué.
- Les piscines à condition de se situer à plus de 50 mètres de la lisière forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Ne » :

- La construction de station d'épuration et de bâtiments liés à cet équipement.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et doivent faire l'objet d'une concertation avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) il est préconisé de fournir une étude de sol pour l'évacuation des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh : Les constructions nouvelles doit être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2m.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5 m.

Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans le secteur Nh : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de l'unité foncière.

Dans le secteur Ne : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nh et Ne : la hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes ne devra pas excéder 8m, tout élément de structure et infrastructure exclus.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

Article N 11 Aspect extérieur

Dans toutes les zones N :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être composées :

- De grillage doublés ou non de haies d'essences locales,
- D'une haie vive composée d'essences locales, (cf. carnet de recommandations architecturales et paysagères - fiche conseil n°4 « les limites privées végétalisées »).

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les murs en plaques de ciment sont interdits.

Dans le secteur Nh : l'aspect extérieur des annexes et extensions devra se conformer aux mêmes règles que pour les annexes et extensions de la zone UA (cf article UA11).

Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins une place de stationnement par logement créé.
- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant vers un bâtiment à usage d'activités, un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leur bonne marche est exigé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre V. Dispositions applicables à la zone A

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

En zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; qui devront respecter la
 - Surface Minimum d'Installation définie par l'arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 du 27 février 2007 (arrêté établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines) ;
- Les extensions des constructions et installations (nécessaires à l'exploitation agricole) existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à proximité immédiate de l'exploitation et à condition de respecter les dispositions de la zone Ub (articles 3 à 16) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'exploitation des carrières est autorisée à condition de ne pas nuire à une activité agricole.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation (voir servitude concernant les plans de prévention des risques d'inondation), se référer à l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 concernant la Vaucouleurs.
- Dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 doivent être respectées.
- Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-3-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Dans les secteurs concernés par la présence d'une canalisation de transport de gaz, des distances d'effet sont à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation pour les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et

aux immeubles de grande hauteur (EGH). Se référer aux annexes sanitaires, pièce 6-a pour connaître ces distances.

- Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) les constructions devront s'attacher à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales doivent être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et doivent faire l'objet d'une concertation avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Pour tout projet d'aménagement en zone humide de classe 2 (se référer à la pré-localisation des zones humides potentielles dans le rapport de présentation du PLU) il est préconisé de fournir une étude de sol pour l'évacuation des eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance minimum de 10 m.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, tout élément de structure et infrastructure inclus.

Article A 11 Aspect extérieur

Prescriptions générales

Constructions à usage agricole :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

La teinte des bâtiments devra respecter le nuancier (RAL) joint en annexe.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Construction à usage d'habitation :

Elles devront respecter les règles relatives à l'article 11 de la zone UB.

Clôtures :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles doivent être composées :

- De grillage doublés ou non de haies d'essences locales,
 - D'une haie vive composée d'essences locales, (cf. carnet de recommandations architecturales et paysagères - fiche conseil n°4 « les limites privées végétalisées »).
- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Article A 12 Stationnement

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Les emplacements réservés

Textes de référence

Code de l'Urbanisme Art. L123-1, L123-2, L123-17 et L230-1 et s.
Art. R123-10 à R123-12

Définition

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés par la personne publique en vue d'y réaliser : des équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure, des voies publiques, des ouvrages, des espaces verts, des installations d'intérêt général (art. L123-1 8° CU). Ils permettent également la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. 123-2 b CU).

Les effets de l'inscription des emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé par la municipalité a pour objectif d'éviter qu'un terrain soit utilisé de manière incompatible avec le projet qu'elle envisage, ce qui permet de geler tout autre projet de construction.

L'emplacement réservé ne peut être ni bâti, ni densifié s'il est déjà bâti. Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées sur les terrains d'un emplacement réservé..

Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin des Greslands – 2,50m

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

A1 n°456, 499, 500, 584, 585, 586, 587, 591

Localisation, superficie approximative (en m²)

2120m²



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé

Réalisation d'un parking communal, impasse du vieux logis

Bénéficiaire

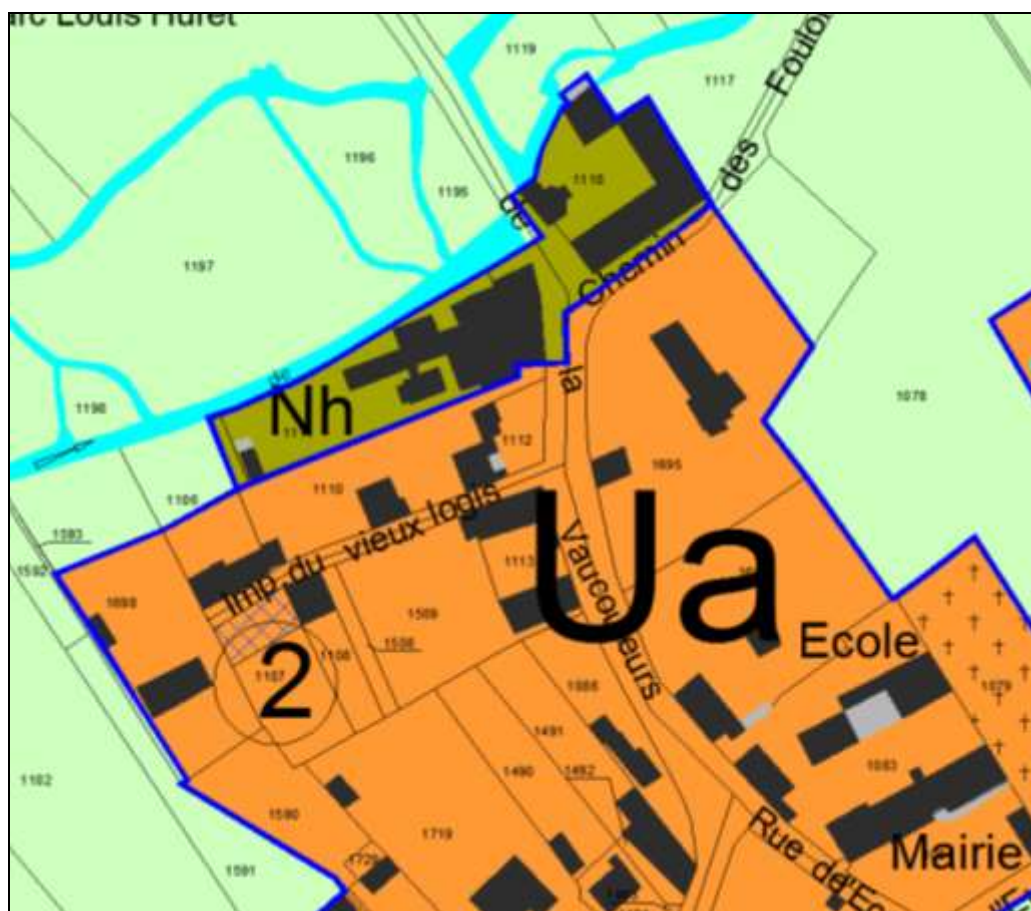
Commune

Section, parcelles

Non cadastré

Localisation, superficie approximative (en m²)

136m²



Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé

Aire de retournement, rue du Bocquet

Bénéficiaire

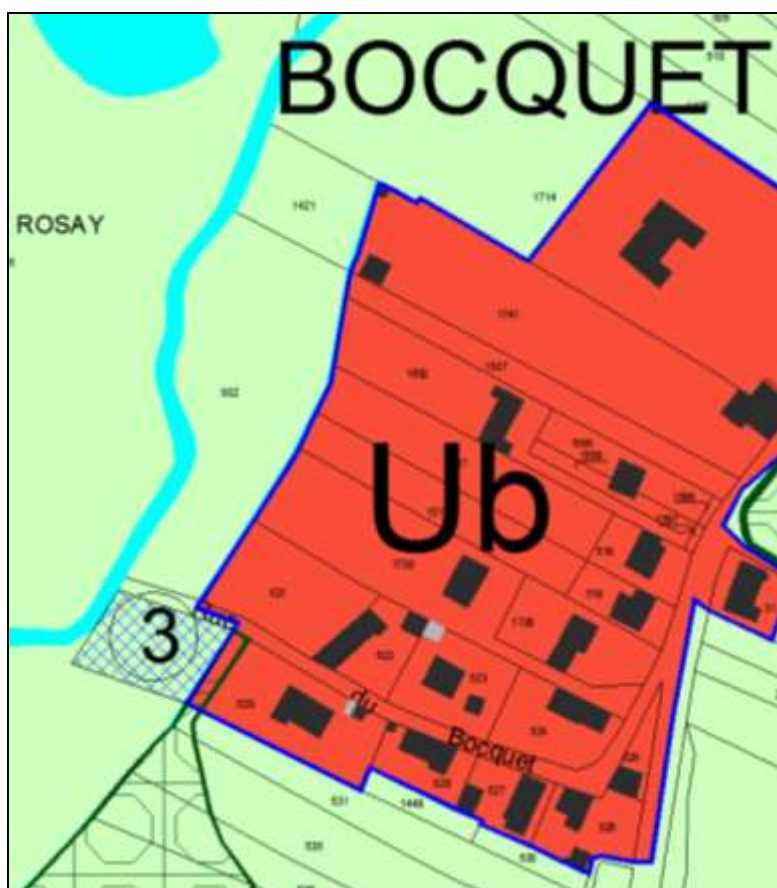
Commune

Section, parcelles

A1, n°501

Localisation, superficie approximative (en m²)

790m²



Emplacement réservé n°4

Affectation de l'emplacement réservé

Réalisation d'un parking école-mairie-cimetière-église.

Bénéficiaire

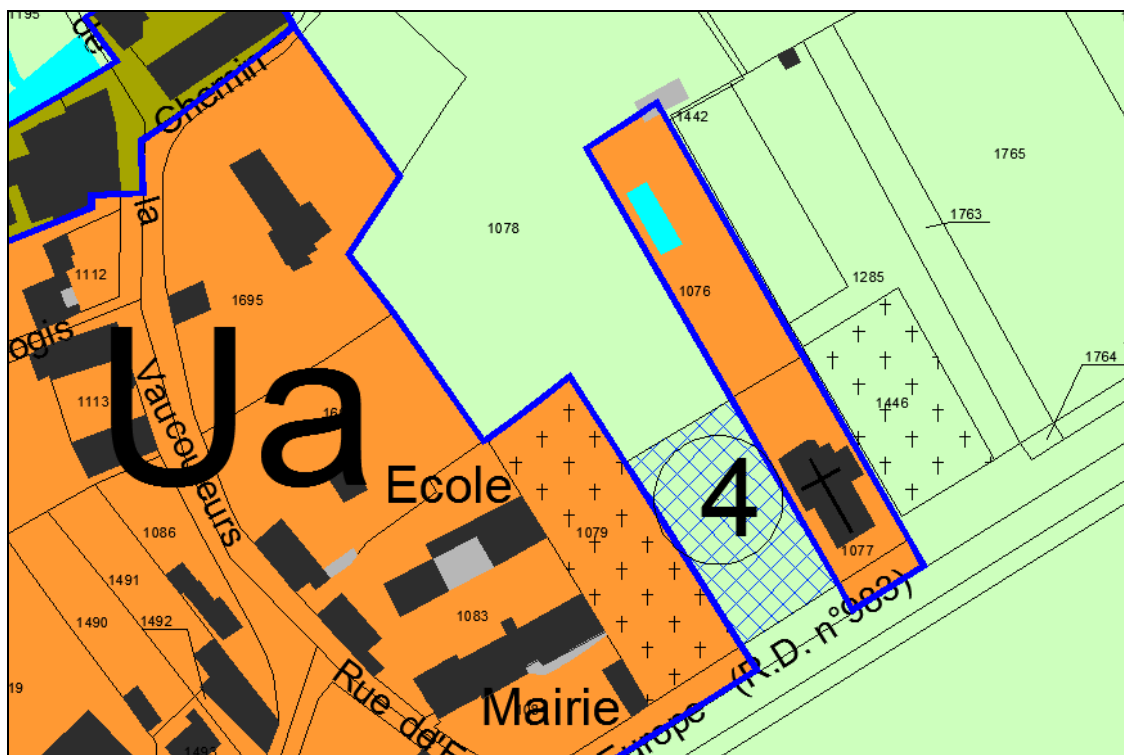
Commune

Section, parcelles

A2 n°1078

Localisation, superficie approximative (en m²)

922m²



Emplacement réservé n°5

Affectation de l'emplacement réservé

Réalisation d'une aire de retournement - rue des Gloriettes.

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

Section A3 n°1233

Localisation, superficie approximative (en m²)

290m²



Emplacement réservé n°6

Affectation de l'emplacement réservé

Site pouvant recevoir la future station d'épuration.

Bénéficiaire

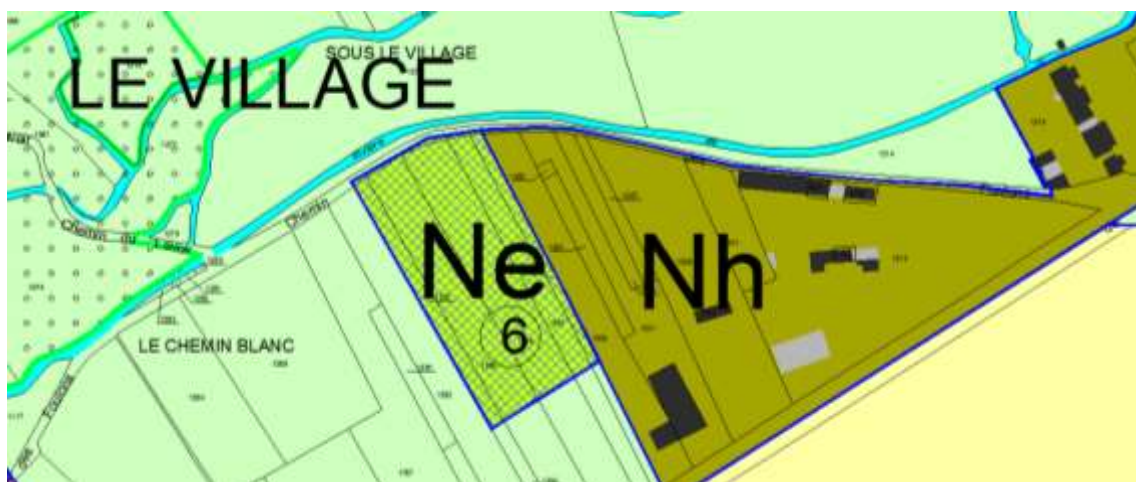
Commune

Section, parcelles

Section A3 n°1293, 1295, 1296, 1297, 1298.

Localisation, superficie approximative (en m²)

6040m²



Espaces boisés classés

Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Définition

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les

coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 162 hectares.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.