

PLU

SAINT-ROCH (37)

Modification n°1

SAINT ROCH



3

-Pièce n°5 du PLU-

PLU approuvé le
19 février 2015

EXTRAITS DU REGLEMENT PIECE ECRITE

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

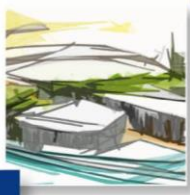
Enquête publique

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Gâtine Choisilles-Pays de Racan en date du 15 novembre 2019 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de St Roch.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM





Dispositions applicables à la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone ouverte à l'urbanisation, au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte 1 site : le Fourgon à l'entrée nord du bourg, devant permettre à la commune de répondre à ses besoins d'accueil de population sur le court terme. Elle est donc dédiée à la fonction habitat, tout en pouvant accueillir des activités de services et d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle est concernée par le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- 1- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- 2- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- 3- Les campings et aire de stationnement de caravanes,
- 4- Les bâtiments à usage agricole,
- 5- Les constructions et installations d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôts.
- 6- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,
- 7- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article 1AUh2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- de mettre en œuvre un programme comprenant au minimum 20% de logements locatifs,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les constructions à usage d'habitation.

3- Les constructions à usage de service ou d'équipement sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.

4- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...),

5- Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

3) Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

En outre, la création d'accès automobile direct sur la RD36 est interdite.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AUh4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AUh, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, le trop plein sera envoyé au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerera préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

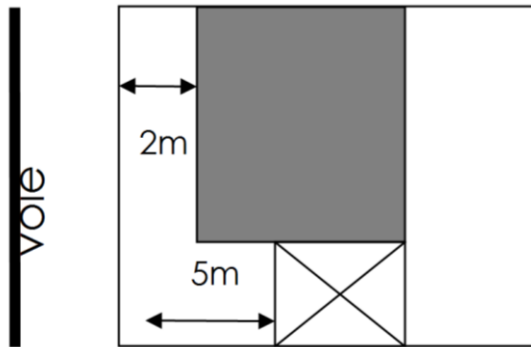
Article 1AUh5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

L'implantation d'une construction principale par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- d'assurer un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative du terrain (qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle), sauf si la construction est implantée sur une limite de voie ou emprise publique. En cas d'implantation partielle sur une limite séparative du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à deux mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUh10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de

matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

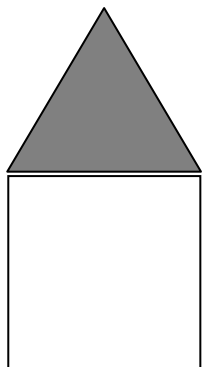
2) Façades

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- les moellons,
- les bardages bois,
- les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- la pierre de taille,
- le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ardoises naturelles de modèle rectangulaire,

- ☐ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ☐ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les matériaux synthétiques teintés dans la masse ou les matériaux métalliques laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que la teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres) est autorisé.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdits :

- ☐ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ☐ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ☐ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 1,80 mètre pour des raisons techniques ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- ☐ par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ☐ ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- ☐ ou par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées

d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents de l'article 11 doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article 1AUh12 Stationnement

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux places de stationnement véhicules en dehors des voies publiques, sauf dans le cas de logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est requise.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », 0.8 place de stationnement par logement doit être intégré dans les espaces communs de l'opération.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation.

Article 1AUh13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

L'urbanisation du site devra intégrer l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

SECTION 3– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4– PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES / RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article 1AUh 15 Performances énergétiques et environnementales

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article 1AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.