

DEPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RADEPONT



REGLEMENT

5

PLU - MODIFICATION :

Prescription par arrêté du Maire du : 10/03/2017

Consultation Publique : 10/04/2017

Approbation du : 13/06/2017

CACHET DE LA MAIRIE



A.U.B

REGLEMENT

ZONE AUB



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbanisable immédiatement, destinée à recevoir les extensions futures du hameau de Fumechon pour de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation peut s'effectuer à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Des activités de services peuvent y être autorisées.

Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées

La zone AUB comporte un secteur AUBC qui fixe des prescriptions particulières d'aménagement pour un souci de préservation de la qualité des paysages et de l'urbanisation du secteur de l'église.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage.
- 1.5. Les constructions de superstructures à usage de stationnement.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.



ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
 - que l'opération, pour les secteurs « hameau de Fumechon entrée Est », « hameau de Fumechon », « l'église », respecte les schémas d'aménagement définis aux « orientations particulières d'aménagement ».
- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 2.3. Les constructions à vocation de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. En secteur AUBc, aucun nouvel accès n'est permis sur les voies communales n°15 et 60 et sur la RD149.
- 3.4. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.



- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sana objet



ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 9.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 9.2. Pour le secteur AUBc, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 comme défini au schéma d'aménagement des « orientations particulières d'aménagement ».

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 18% maximum de la surface totale de la parcelle. Cette limite ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m².
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de services ne doit pas dépasser 30% maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2 La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.



ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Les toitures terrasses pour les constructions principales sont autorisées.
- 11.11. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.



ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans les lotissements de dix parcelles et plus, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espace(s) vert(s) commun(s) accessible(s) au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.4. Dans le secteur AUBc, des aménagements doivent être réalisés conformément au schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement », à savoir :
- l'espace vert commun est imposé sur la partie Nord du secteur ;
 - obligation de planter une haie sur les limites Nord et Est du secteur ;
 - la desserte interne doit être plantée d'arbres.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

