

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

SAUVIGNY-LES-BOIS

5- REGLEMENT

.



URBANISME FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge
77550 REAU

tel 01 60 60 87 98 fax 01 60 60 82 55

Présent document émis le 08 mars 2007

SOMMAIRE

1. RAPPELS.....	3
2. DISPOSITIONS THEMATIQUES.....	7
2.1. dans les espaces boisés.....	7
2.2. dans le secteur de voie ferrée.....	8
2.3. dans le secteur de ligne haute tension.....	8
2.4. dans le secteur de milieu humide.....	8
2.5. dans les zones inondables.....	8
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB.....	9
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC.....	11
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD.....	15
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE.....	19
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUC.....	22
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE.....	26
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AUC.....	29
10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A.....	31
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	35

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction est interdite quelle qu'en soit sa destination.

UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seuls sont admis :

L'aménagement des installations existantes* pour l'activité économique* à condition qu'elles ne constituent pas une activité de commerce et qu'elles n'induisent pas une augmentation de la circulation de véhicules.

UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet

UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

UB 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les clôtures doivent être composée au choix

- de grilles ou grillage impérativement doublé de végétaux
- de bardage bois
- de bardage métallique de couleur verte sombre
- de maçonnerie enduite

La clôture ne peut excéder 1,60 m de hauteur.

UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

UB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci dessous et notamment

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- le comblement des rus et autres zones humides

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

Les annexes* des constructions existantes* sur la propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication.

Les aménagements avec ou sans création de surface hors œuvre nette, qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect,

Les extensions modérées* (dont les vérandas) qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect.

Les cabanons de pêches ou de chasse sous réserve qu'il ne comporte aucune partie en hébergement.

De plus dans le secteur NA

Les changements de destination avec ou sans création de surface hors œuvre nette à destination de :

- logement
- hôtellerie restauration
- d'activité économique* tertiaire
- équipements collectifs y compris ceux comprenant de l'hébergement
- équipements et activités liées au sport ou au loisir

De plus dans le secteur NL

Les installations et les constructions de moins de 200 m² à destination d'activité de loisir, de sport ou de plein air.

Les habitations légères de loisir à condition :

- Qu'elles soient comprises dans un parc résidentiel de loisir
- Que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 60m²

Dans le secteur NB

Nonobstant les dispositions ci-dessus, aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée.

N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès praticable par les engins de secours.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain doit avoir un accès à une voie*.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

réseau d'assainissement

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées à l'annexe sanitaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain. Les eaux épurées devront être / dirigées vers le réseau collectif de collecte des eaux / être infiltrées sur le terrain, mais ne pourront être rejetées dans un exutoire naturel.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

réseau d'eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions dont les piscines doivent observer un recul

- d'au moins 75 m depuis la RN 81
- d'au moins 10 m. par rapport aux autres voies
- d'au moins 10m de la voie ferrée

Toutefois lorsque que sur la parcelle ou un terrain riverain de la voie* et situé à moins de 50 m, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur à 10 m, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction riveraine.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul minimal est de 10 m

Toutefois lorsque que sur la parcelle, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur à 10 m, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction riveraine.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les cabanons de pêche ou de chasse ne peuvent excéder 12m² par unité foncière.
Les annexes* ne peuvent excéder 25% de l'emprise au sol des bâtiments principaux.
Dans les autres cas, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extension d'un bâtiment existant* ne peuvent excéder la hauteur* de celui-ci.
Les habitations légères de loisir ne peuvent excéder 5 m de hauteur*.
Les autres constructions ne peuvent excéder 10 m de hauteur*.
Les antennes et pylônes ne peuvent excéder la hauteur* nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement collectif.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et extension et les constructions nouvelles doivent

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment existant* le cas échéant, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.
- soit être de facture contemporaine
- soit être traité de façon à s'intégrer au milieu essentiellement naturel

Les murs en maçonnerie enduits, en totalité ou en jointoiments de pierres, briques...existants* et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant*, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les annexes* doivent être :

- soit traité en harmonie avec la volumétrie et l'aspect de la construction principales ou d'autres annexes* existantes
- soit traité en bois ou en verre ou en un matériau favorisant l'intégration au milieu essentiellement naturel.

Les cabanons de pêche ou de chasse doivent être en bois et couvert de tuiles brunes ou rouges

Dans le secteur NA

Les aménagements, extensions, devront respecter les règles suivantes, sauf :

- à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment.
- pour affirmer une architecture de style contemporain, mettant en valeur un aspect ponctuel du bâtiment

Les aménagements de bâtiment existants* doivent conserver la volumétrie du bâtiment d'origine

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante* ou de verrières.

Les ornements maçonnées ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit conserver ou prolonger l'aspect des murs existants*,
- soit être composés de verrière,

Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

Clôtures

Les murs maçonnés, enduits, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques.... existant, doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

Les grilles en ferronnerie traditionnelle doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS