Plan Local d'Urbanisme
AUTEUIL-le-ROI (78)

4- RÈGLEMENT

arrêt le	enquête publique	approbation le
11 juillet 2017	**02 au 19 décembre 2017**	**22/02/2018**

Auteuil-le-Roi

Mairie d'Auteuil-le-Roi
GEOgrafic

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e
A U T E U I L - l e - R O I (7 8)

NB : le présent rapport est un document format A4 recto-verso

Plan Local d'Urbanisme
AUTEUIL-le-ROI (78)

I. DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DES ARTICLES DU PRESENT REGLEMENT 5

A. PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME 5
B. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 6
C. Voie de desserte 7
D. Chaussée 7
E. Accès 7
F. Terrain 8
G. Limite de voie ou d'emprise publique 8
H. Recul ou marge de recul et mode de calcul 8
I. Bâtiment à structure légère 9
J. Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain 9
K. Retrait et mode de calcul 9
L. Annexe (implantation) 10
M. Emprise au sol des constructions 11
N. Coefficient d'emprise au sol 11
O. Modalités de calcul 12
P. Plan de la toiture 13
Q. Annexe (aspect) 14
R. Abri de jardin 14
S. Véranda 14
T. Normes de stationnement automobile 15
U. Les espaces boisés classés 16

Dispositions générales 17

Dispositions applicables à la zone UA 19

Dispositions applicables à la zone UB 33

Dispositions applicables à la zone UC 49

Dispositions applicables à la zone UX 64

Dispositions applicables à la zone UE 75

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e
A U T E U I L - l e - R O I (7 8)

Dispositions applicables à la zone N 88

Dispositions applicables à la zone A 99

Dispositions applicables à la zone ATF..... 113

Dispositions applicables aux anciennes fermes protégées au titre de l'article L-123-1-5-7 du code de l'urbanisme..... 124

I. DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DES ARTICLES DU PRESENT REGLEMENT

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A. PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, sont repérés sur le plan des annexes du règlement (pièce n°4.3.2 du dossier de PLU).

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions et listant les arbres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, est porté en annexe du règlement.

B. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de se- cours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat :
  - résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

C. Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé.

D. Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

E. Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est :

- le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche)

- ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

F. Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

G. Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;

- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation de réserve, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

H. Recul ou marge de recul et mode de calcul

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, les escaliers ainsi que les parties enterrées des constructions.

I. Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU est considéré comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulailler, préfabriqué, entrepôt, hangar agricole…), bâtiment facilement démontable, construction ouverte sur au moins 1 face.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

J. Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

K. Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure

à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

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

L. Annexe (implantation)

Les annexes constituent un accessoire et non une extension de la construction principale. Elles sont de faibles dimensions par rapport à la construction principale, leur emprise au sol ne peut être supérieure à 10 % de la surface du terrain.
Les annexes ont une affectation complémentaire de celle de la construction principale telle que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, ... Elles sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Les locaux techniques ne sont pas considérés comme des annexes.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 9 - Emprise au sol des constructions

M. Emprise au sol des constructions

Il est rappelé que l'emprise au sol est désormais définie par le Code de l'Urbanisme. La définition en vigueur à la date de rédaction du règlement est la suivante :
Article R420-1 : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements »

N. Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain comprise dans la zone ou le secteur concerné.

Définitions utiles à l'application de l'article 10 –

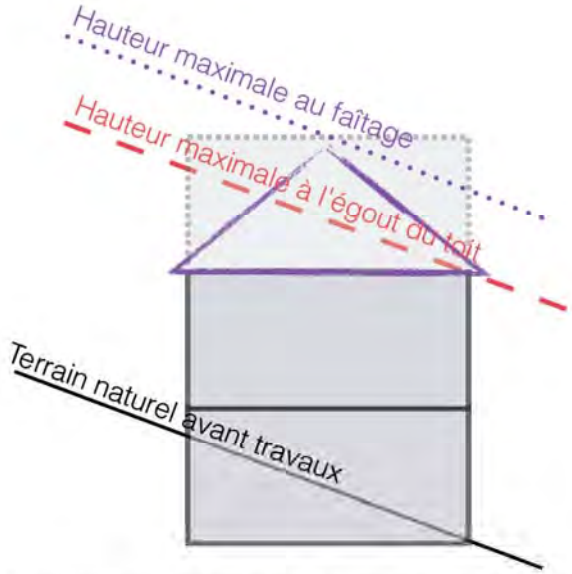
Hauteur maximale des constructions

O. Modalités de calcul

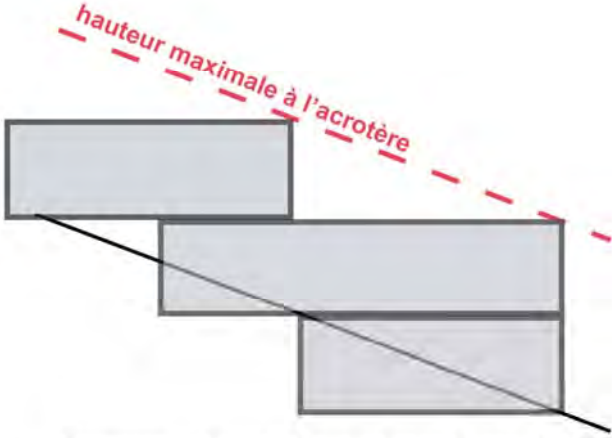
Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable …



Représentation schématique en coupe : mode de calcul de la hauteur maximale des constructions

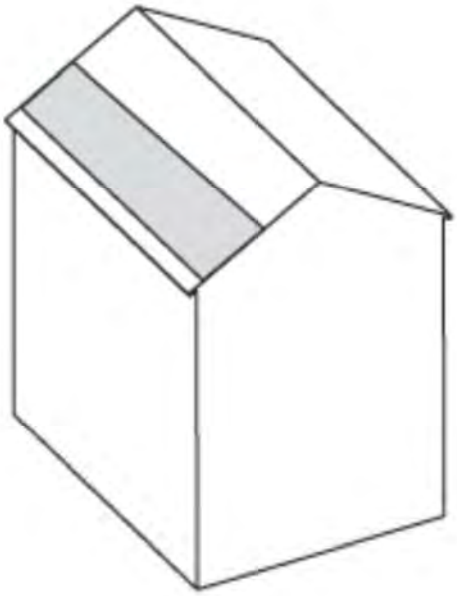


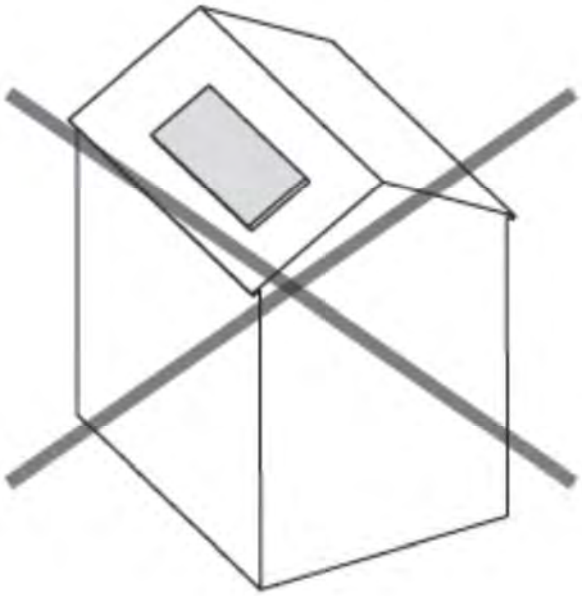
Représentation schématique en coupe : cas des toitures-terrasses

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

P. Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils ne forment pas de surépaisseur supérieure à 35 mm par rapport au reste de la toiture.





Q. Annexe (aspect)

Une annexe est un bâtiment indépendant, lié fonctionnellement à une construction principale (habitation) et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, les annexes d'une habitation sont :

- un garage,
- un local de stockage des ordures ménagères,
- une réserve,
- un cellier,
- une remise,
- un atelier non commercial,

Les annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales et respecter les articles 11 suivant la zone d'implantation.

Un bâtiment collé au bâtiment principal sans communication avec celui-ci n'est pas une annexe, c'est une adjonction.

Une annexe ne dépassera pas :

- 3 m à l'égout du toit
- une emprise au sol supérieure à 10 % de la surface du terrain

R. Abri de jardin

Construction légère indépendante de la maison principale à vocation de dépôt pour le matériel et les produits pour le jardin.
Sa hauteur est limitée à 2,70 m et sa surface à 15m2.
Les toitures des abris de jardin pourront avoir des pentes inférieures à 35°

S.Véranda

Extension d'une construction principale, la toiture pourra être vitrée et de moindre pente.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 12-Stationnement

T. Normes de stationnement automobile

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 5 x 2,50 mètres,

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

U. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme

L'article L. 130-1 stipule :
« 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, attenant 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.
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 II 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. »

Dispositions générales

Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA), document 6 – ANNEXES.

Protection des zones humides.

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.
L'objectif général 2.2 du SAGE révisé de la Mauldre et l'orientation 22 SDAGE Seine-Normandie visent à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Ainsi, l'orientation 22 du SDAGE Seine-Normandie spécifie que toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer le disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser ».

Dans ces secteurs, seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés.

Protection des berges et des cours d'eau

Concernant la protection des berges et des cours d'eau, l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.
La protection des rus au titre de l'article L181-23 du code de l'urbanisme et la disposition 10 du SAGE de la Mauldre recommande un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau, afin notamment de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation.

Dispositions applicables à la zone UA

« Cette zone urbanisée correspond au centre ancien du village. L'implantation y est en règle générale en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités de commerce ou d'artisanat. »
(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles UA3 à UA5 et UA8 à UA16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- carrières
- dépôts de toute nature
- exhaussements et affouillements de sols
- occupations et utilisations des sols à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- terrains de campings et caravaning
- stationnement (plus de 3 mois) de caravanes en dehors de terrains aménagés
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes hors des garages fermés
- constructions à destination d'entrepôt
- constructions à destination industrielle

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

- Les locaux commerciaux sont autorisés s'ils présentent une surface totale de plancher inférieure ou égale à 500 m² sans toutefois dépasser 300 m² au sol.

- L'extension modérée des activités artisanales et commerciales existantes n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage. La surface totale des locaux commerciaux après extension doit rester inférieure au plafond fixé au précédent alinéa.

- l'implantation de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage

- Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à l'extension d'un bâtiment agricole existant.

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin obtenue par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. 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.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour. Au-delà de 50 mètres une raquette ou une aire de retournement sera réalisée.

Les voies d'accès aux constructions neuves ou anciennes devront avoir une largeur minimale de 5,50 mètres lorsqu'elles desservent un logement et de 6,50 mètres lorsqu'elles desservent plusieurs logements

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

La collecte et le traitement des eaux usées sont délégués à un syndicat ; celui-ci établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat ; celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou écoulées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain.
Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Collecte des déchets

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir un local de dimensions suffisantes pour le tri sélectif des déchets.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées :

- A l'alignement ou à toute limite s'y substituant.
- En retrait

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées en limite de l'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

Les abris de jardin, remises non maçonnées ainsi que les bâtiments à structure légère doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Lorsqu'une limite de propriété est bordée par une voie privée sur tout ou partie de sa longueur, le recul à observer par rapport à cette limite de propriété devra être calculé selon les règles édictées à l'article UA 6.

Constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à un minimum de 2,50 mètres si elles ne comportent pas d'ouverture ni de partie vitrée.
Dans le cas contraire, les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Annexes :
Les annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative
- ou en continuité avec une construction principale.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UA 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

L'article UA 10 ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :

- 20 cm sur un terrain plat
- 40 cm sur un terrain en pente

La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+C, sans pouvoir excéder :

- 8 m à l'égout du toit
- 10 m au faîtage

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Article UA 11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- être composées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres
- présenter une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.
Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés
- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée

Dans ces deux cas les joints seront de préférence à la chaux.
Les joints ne seront ni creux ni saillants et leur couleur se rapprochera des couleurs existantes, on évitera les joints de ciments gris.

Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.
- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.
- Les matériaux inflammables.
- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit
- Le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45° ; les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas pourront avoir des pentes inférieures à 35°.
- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;
- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance
- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.
- Les lucarnes sont autorisées.

Annexes

Les annexes présenteront une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec les constructions principales.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places minimum en fonction de la destination de la construction, le nombre de places de stationnement est calculé par logement

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une habitation de 150 m2 de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées dont une place fermée.
Les abris de jardin et vérandas ne sont pas pris en compte pour le calcul des places de stationnement.

Habitation :

- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement

- si la surface de plancher est supérieure à 30 m² : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une place fermée

Commerce :

2 places de stationnement minimum pour chaque tranche de 50 m² de surface d'accueil du public.

Construction à usage artisanal ou de bureau :

- 1 place par personne employée ou 1 place pour 25 m²
- 1 place deux-roues pour 8 personnes employées

Hébergement hôtelier :

1 place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Application de la règle en cas de construction comportant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect du PPRNA.

- 30% au moins du terrain doit être végétalisé.
- Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes. Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

- Les espèces recommandées sont :
  - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

  - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

Nature quotidienne

Il conviendra de préserver l'intégrité des espaces naturels.
La limitation de l'emploi des produits chimiques permet d'assurer un équilibre entre l'accueil du public, la sécurité sanitaire des agents et du public, l'essor de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles et des liaisons biologiques.

Essayer de trouver des supports aux espèces locales permet également de réfléchir à l'espace paysager et horticole et de laisser de la place à une nature ordinaire diversifiée.

Cette gestion extensive gagnera à concerner non seulement les espaces verts communaux, mais aussi les accotements ou les talus, qui offrent plus de surface linéaire et peuvent s'inscrire comme relais des continuités biologiques (corridors).

Enfin, cette pratique pourra également avoir valeur d'exemple et viser à amener les particuliers à procéder à une gestion différenciée dans leurs jardins.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

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

Non renseigné

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

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone UB

« Cette zone urbanisée est réservée aux habitations individuelles implantées isolément. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités de commerce ou d'artisanat.»

(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles UB3 à UB5 et UB8 à UB16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- carrières
- dépôts de toute nature
- exhaussements et affouillements de sols
- occupations et utilisations des sols à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- terrains de campings et caravaning
- stationnement (plus de 3 mois) de caravanes en dehors de terrains aménagés
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes hors des garages fermés
- constructions à destination industrielle

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

- Les locaux commerciaux sont autorisés s'ils présentent une surface totale de plancher inférieure ou égale à 500 m² sans toutefois dépasser 300 m² au sol.

- L'extension modérée des activités artisanales et commerciales existantes n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage. La surface totale des locaux commerciaux après extension doit rester inférieure au plafond fixé au précédent alinéa.

- l'implantation de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin obtenue par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. 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.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour. Au-delà de 50 mètres une raquette ou une aire de retournement sera réalisée.

Les voies d'accès aux constructions neuves ou anciennes devront avoir une largeur minimale de 5,50 mètres lorsqu'elles desservent un logement et de 6,50 mètres lorsqu'elles desservent plusieurs logements

Article UB4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

La collecte et le traitement des eaux usées sont délégués à un syndicat ; celui-ci établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat ; celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou écoulées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain.
Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Collecte des déchets

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir un local de dimensions suffisantes pour le tri sélectif des déchets.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Constructions principales :

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées dans la bande de recul de 4 m vis-à-vis de l'alignement.

Les abris de jardin, remises non maçonnées ainsi que les bâtiments à structure légère doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Lorsqu'une limite de propriété est bordée par une voie privée sur tout ou partie de sa longueur, le recul à observer par rapport à cette limite de propriété devra être calculé selon les règles édictées à l'article UB 6.

Constructions principales :

Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette distance de 4 mètres est ramenée à 2,50 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture ni de partie vitrée.

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative
- ou en continuité avec une construction principale.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UB 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Article UB 10 : hauteur maximum des constructions

L'article UB 10 ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :

- 20 cm sur un terrain plat
- 40 cm sur un terrain en pente

La hauteur des constructions principales est limitée à R+C, sans pouvoir excéder :

- 5 m à l'égout du toit
- 8 m au faîtage

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Article UB 11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- Soit être composées d'une haie vive et / ou d'une clôture grillagée et / ou de fer forgé
- Soit être composées d'un mur d'une hauteur de 1,10 mètre à 2 mètres présentant une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé (les teintes claires, neutres et éteintes seront à privilégier) ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.
- Soit être composées de bois mis en œuvre sobrement, les barreaudages verticaux de bois pleins ou ajourés, aspect naturel ou couleurs douces ou les lisses en bois avec banquette maçonnée sont autorisés.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.

Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés
- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée

Dans ces deux cas les joints seront de préférence à la chaux.
Les joints ne seront ni creux ni saillants et leur couleur se rapprochera des couleurs existantes, on évitera les joints de ciments gris.

Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.
- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.
- Les matériaux inflammables.
- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit
- Le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45° ; les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas pourront avoir des pentes inférieures à 35°.
- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;
- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance

- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Annexes

Les annexes présenteront une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec les constructions principales.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places minimum en fonction de la destination de la construction, le nombre de places de stationnement est calculé par logement

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une habitation de 150 m2 de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées dont une place fermée.
Les abris de jardin et vérandas ne sont pas pris en compte pour le calcul des places de stationnement.

Habitation :

- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement

- si la surface de plancher est supérieure à 30 m² : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une place fermée

Commerce :

2 places de stationnement minimum pour chaque tranche de 50 m² de surface d'accueil du public.

Construction à usage artisanal ou de bureau :

- 1 place par personne employée ou 1 place pour 25 m²
- 1 place deux-roues pour 8 personnes employées

Hébergement hôtelier :

1 place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Application de la règle en cas de construction comportant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect du PPRNA.

- 50% au moins du terrain doit être végétalisé.

- Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes. Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

- Les espèces recommandées sont :

  - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

  - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

Nature quotidienne

Il conviendra de préserver l'intégrité des espaces naturels.

La limitation de l'emploi des produits chimiques permet d'assurer un équilibre entre l'accueil du public, la sécurité sanitaire des agents et du public, l'essor de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles et des liaisons biologiques.

Essayer de trouver des supports aux espèces locales permet également de réfléchir à l'espace paysager et horticole et de laisser de la place à une nature ordinaire diversifiée.

Cette gestion extensive gagnera à concerner non seulement les espaces verts communaux, mais aussi les accotements ou les talus, qui offrent plus de surface linéaire et peuvent s'inscrire comme relais des continuités biologiques (corridors).

Enfin, cette pratique pourra également avoir valeur d'exemple et viser à amener les particuliers à procéder à une gestion différenciée dans leurs jardins.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

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

Non renseigné

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

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone UC

« Cette zone urbanisée est réservée aux habitations individuelles implantées isolement. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités de commerce ou d'artisanat. Cette zone borde la RD76, l'urbanisation doit être stoppée, en maintenant l'existant avec une évolution très modérée.»
(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles UC3 à UC5 et UC8 à UC16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction
- carrières
- dépôts de toute nature
- exhaussements et affouillements de sols
- occupations et utilisations des sols à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- terrains de campings et caravaning
- stationnement (plus de 3 mois) de caravanes en dehors de terrains aménagés
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes hors des garages fermés
- constructions à destination industrielle
- constructions à destination d'entrepôt

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent PLU.

- Les locaux commerciaux sont autorisés s'ils présentent une surface totale de plancher inférieure ou égale à 500 m² sans toutefois dépasser 300 m² au sol.

- L'extension modérée des activités artisanales et commerciales existantes n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage. La surface totale des locaux commerciaux après extension doit rester inférieure au plafond fixé au précédent alinéa.

- l'implantation de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin obtenue par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. 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.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour. Au-delà de 50 mètres une raquette ou une aire de retournement sera réalisée.

Les voies d'accès aux constructions neuves ou anciennes devront avoir une largeur minimale de 5,50 mètres lorsqu'elles desservent un logement et de 6,50 mètres lorsqu'elles desservent plusieurs logements

Article UC4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

La collecte et le traitement des eaux usées sont délégués à un syndicat ; celui-ci établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat ; celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou écoulées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Collecte des déchets

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir un local de dimensions suffisantes pour le tri sélectif des déchets.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Constructions principales :

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Si le bâtiment existant faisant l'objet d'une extension ne respecte pas cette règle, l'extension devra s'implanter de telle manière à ne pas être plus proche de la voie ou emprise publique que le bâtiment existant.

Les abris de jardin, remises non maçonnées ainsi que les bâtiments à structure légère doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Lorsqu'une limite de propriété est bordée par une voie privée sur tout ou partie de sa longueur, le recul à observer par rapport à cette limite de propriété devra être calculé selon les règles édictées à l'article UC 6.

Constructions principales :

Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette distance de 4 mètres est ramenée à 2,50 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture ni de partie vitrée.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UC 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Article UC 10 : hauteur maximum des constructions

L'article UC 10 ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :

- 20 cm sur un terrain plat
- 40 cm sur un terrain en pente

La hauteur des constructions principales est limitée à R+C, sans pouvoir excéder :

- 5 m à l'égout du toit
- 8 m au faîtage

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Article UC 11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- Soit être composées d'une haie vive et / ou d'une clôture grillagée et / ou de fer forgé
- Soit être composées d'un mur d'une hauteur de 1,10 mètre à 2 mètres présentant une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé (les teintes claires, neutres et éteintes seront à privilégier) ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.
- Soit être composées de bois mis en œuvre sobrement, les barreaudages verticaux de bois pleins ou ajourés, aspect naturel ou couleurs douces ou les lisses en bois avec banquette maçonnée sont autorisés.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.

Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés
- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée

Dans ces deux cas les joints seront de préférence à la chaux.
Les joints ne seront ni creux ni saillants et leur couleur se rapprochera des couleurs existantes, on évitera les joints de ciments gris.

Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.
- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.
- Les matériaux inflammables.
- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit
- Le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45° ; les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas pourront avoir des pentes inférieures à 35°.
- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;
- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance

- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Annexes

Les annexes présenteront une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec les constructions principales.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places minimum en fonction de la destination de la construction, le nombre de places de stationnement est calculé par logement

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une habitation de 150 m2 de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées dont une place fermée.
Les abris de jardin et vérandas ne sont pas pris en compte pour le calcul des places de stationnement.

Habitation :

- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement

- si la surface de plancher est supérieure à 30 m² : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une place fermée

Commerce :

2 places de stationnement minimum pour chaque tranche de 50 m² de surface d'accueil du public.

Construction à usage artisanal ou de bureau :

- 1 place par personne employée ou 1 place pour 25 m²
- 1 place deux-roues pour 8 personnes employées

Hébergement hôtelier :

1 place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Application de la règle en cas de construction comportant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect du PPRNA.

- 50% au moins du terrain doit être végétalisé.

- Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes. Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

- Les espèces recommandées sont :

  - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

  - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

Nature quotidienne

Il conviendra de préserver l'intégrité des espaces naturels.

La limitation de l'emploi des produits chimiques permet d'assurer un équilibre entre l'accueil du public, la sécurité sanitaire des agents et du public, l'essor de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles et des liaisons biologiques.

Essayer de trouver des supports aux espèces locales permet également de réfléchir à l'espace paysager et horticole et de laisser de la place à une nature ordinaire diversifiée.

Cette gestion extensive gagnera à concerner non seulement les espaces verts communaux, mais aussi les accotements ou les talus, qui offrent plus de surface linéaire et peuvent s'inscrire comme relais des continuités biologiques (corridors).

Enfin, cette pratique pourra également avoir valeur d'exemple et viser à amener les particuliers à procéder à une gestion différenciée dans leurs jardins.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

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

Non renseigné

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

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone UX

« La zone UX est dédiée aux équipements sportifs »
(Extrait du rapport de présentation)

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- carrières
- dépôts de toute nature
- exhaussements et affouillements de sols
- terrains de campings et caravaning
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes
- constructions à destination industrielle
- constructions à destination d'entrepôt
- constructions à destination hôtelière
- constructions à destination d'habitation
- constructions à destination d'industrie
- exploitation agricole ou forestière
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- l'implantation de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables n'est autorisée que sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti et qu'elle n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Les terrains doivent présenter un accès unique sur la voie qui les dessert.

A défaut de desserte directe par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fond de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UX4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

La collecte et le traitement des eaux usées sont délégués à un syndicat ; celui-ci établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat ; celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou écoulées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UX 9 : emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction ne peut excéder 60 m².

Article UX 10 : hauteur maximum des constructions

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol.

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au faîtage

Article UX 11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- Soit être composées d'une haie vive et / ou d'une clôture grillagée et / ou de fer forgé
- Soit être composées d'un mur d'une hauteur de 1,10 mètre à 2 mètres présentant une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé (les teintes claires, neutres et éteintes seront à privilégier) ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.
- Soit être composées de bois mis en œuvre sobrement, les barreaudages verticaux de bois pleins ou ajourés, aspect naturel ou couleurs douces ou les lisses en bois avec banquette maçonnée sont autorisés.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.
Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés
- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée
- Les bardages bois sont autorisés

Sont notamment interdits :

- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit
- De préférence le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45°, pour les constructions inférieurs à 60 m² d'emprise au sol une pente moindre est tolérée, les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas ou auvents pourront avoir des pentes inférieures à 35°.
- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de

desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;

- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance

- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Article UX 12 : Obligations en matière de stationnement

Non renseigné

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Non renseigné

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

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

Non renseigné

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

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone UE

«La zone UE correspond à la zone d'activités existante en partie nord du territoire communal.
(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles UE3 à UE5 et UE8 à UE16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- carrières
- dépôts de toute nature
- exhaussements et affouillements de sols
- terrains de campings et caravaning
- stationnement (plus de 3 mois) de caravanes en dehors de terrains aménagés
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes hors des garages fermés
- constructions à destination industrielle

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin obtenue par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. 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.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

Les groupes de garages et parkings doivent présenter un accès unique sur la voie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont interdites.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Collecte des déchets

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir un local de dimensions suffisantes pour le tri sélectif des déchets.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

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

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Les abris de jardin, remises non maçonnées ainsi que les bâtiments à structure légère doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Lorsqu'une limite de propriété est bordée par une voie privée sur tout ou partie de sa longueur, le recul à observer par rapport à cette limite de propriété devra être calculé selon les règles édictées à l'article UE 6.

Constructions principales :

Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette distance de 4 mètres est ramenée à 2,50 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative
- ou en continuité avec une construction principale.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UE 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Article UE 10 : hauteur maximum des constructions

L'article UE 10 ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :

- 20 cm sur un terrain plat
- 40 cm sur un terrain en pente

La hauteur des constructions principales est limitée à R+1, sans pouvoir excéder :

- 5 m à l'égout du toit
- 8 m au faîtage

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- être composées d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.
- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.
- Les matériaux inflammables.
- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit
- Le nombre de pentes est limité à 2
- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte
- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance
- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places minimum en fonction de la destination de la construction

Commerce :

2 places de stationnement minimum pour chaque tranche de 50 m² de surface d'accueil du public.

Construction à usage artisanal ou de bureau :

- 1 place par personne employée ou 1 place pour 25 m²
- 1 place deux-roues pour 8 personnes employées

Hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Application de la règle en cas de construction comportant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect du PPRNA.

- 30% au moins du terrain doit être végétalisé.

- Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes. Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

- Les espèces recommandées sont :

  - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

  - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

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

Non renseigné

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

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone N

« Cette zone non constructible identifie les zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle reprend notamment les surfaces boisées de la commune. Elle comprend un secteur Ne correspondant à l'ancienne carrière et à l'emprise de l'Aqueduc de l'Avre, et un secteur Nh correspondant aux zones potentiellement humides.

Elle comprend en outre deux STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) visant l'un à reconnaître l'existence d'un bâtiment à usage d'activité et à permettre la réhabilitation de ce dernier, et l'autre à permettre l'installation mesurée d'équipements sportifs. »

(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles N3 à N5 et N8 à N16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes constructions nouvelles
- tout équipement collectif
- Les dépôts
- les exhaussements et affouillements de sols
- les terrains de campings et caravaning
- le stationnement de caravanes
- les équipements de loisir
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- La création de plans d'eau artificiels
- L'imperméabilisation des sols
- Les constructions légères ou préfabriquées
- Les habitations mobiles légères de loisirs.

En secteur Ne, sont en outre interdits :

- Les carrières

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Les utilisations et occupations du sol à vocation d'équipement public sont autorisées si elles sont liées aux réseaux et voiries ou si elles sont nécessaires à l'exploitation ou l'entretien de l'aqueduc de l'Avre.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

- Toute construction régulière, c'est-à-dire une construction édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme ou édifiée avant l'institution des autorisations d'urbanisme pourra, suite à destruction ou démolition, être reconstruite à l'identique sans changement de destination.

L'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) argile.

En outre :

- en secteur Ne, les utilisations et occupations du sol sont autorisées si elles sont dédiées à la mise en valeur de la biodiversité locale.

- dans le STECAL 1, est autorisée la réhabilitation des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Par dérogation, une extension d'une emprise au sol maximale de 30 m² (R+C), pourra être autorisée dans la continuité des bâtiments existants et uniquement pour relier deux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie dans les 24 mois suivant l'approbation du PLU.

- dans le STECAL 2, sont autorisées les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à vocation sportive ou de loisir.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non renseigné

Article N4 : Desserte par les réseaux

Non renseigné

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

En outre :

- dans le STECAL 1, est autorisée la réhabilitation des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Par dérogation, une extension d'une emprise au sol maximale de 30 m² (R+C), pourra être autorisée dans la continuité des bâtiments existants et uniquement pour relier deux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie dans les 24 mois suivant l'approbation du PLU.

- dans le STECAL 2, les constructions pourront s'implanter à 6 m minimum de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des limites séparatives.

En outre :

- dans le STECAL 1, est autorisée la réhabilitation des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Par dérogation, une extension d'une emprise au sol maximale de 30 m² (R+C), pourra être autorisée dans la continuité des bâtiments existants et uniquement pour relier deux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie dans les 24 mois suivant l'approbation du PLU.

- dans le STECAL 2, les constructions pourront s'implanter à 6 m minimum de**s** limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Article N9 : emprise au sol

Non renseigné pour les terrains hors STECAL.

- Dans le STECAL 1, est autorisée la réhabilitation des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Par dérogation, une extension d'une emprise au sol maximale de 30 m² (R+C), pourra être autorisée dans la continuité des bâtiments existants et uniquement pour relier deux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie dans les 24 mois suivant l'approbation du PLU.

- Dans le STECAL 2, les constructions ne pourront couvrir une emprise au sol totale supérieure à 200 m2.

Article N10 : hauteur maximum des constructions

Les installations ne devront pas excéder 12 m. (Éoliennes, poteaux,...)

En outre :
- dans le STECAL 1, est autorisée la réhabilitation des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Par dérogation, une extension d'une emprise au sol maximale de 30 m² (R+C), pourra être autorisée dans la continuité des bâtiments existants et uniquement pour relier deux bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie dans les 24 mois suivant l'approbation du PLU.
- dans le STECAL 2, la hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :
- 20 cm sur un terrain plat
- 40 cm sur un terrain en pente

Article N11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Article N12 : Obligations en matière de stationnement

Non renseigné.

Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Espaces de circulation et de stationnement

Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.

Il est rappelé que la limitation de l'emploi des produits chimiques permet d'assurer un équilibre entre l'accueil du public, la sécurité sanitaire des agents et du public, l'essor de la biodiversité et la préservation des ressources naturelles et des liaisons biologiques.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes.

- Les espèces recommandées sont :

    - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

    - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

Espaces boisés classés (EBC)

Il est rappelé que les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme
Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite.
Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

En outre, en secteur Ne, les habitats, au sens écologique, et la végétation locale, devront être préservés

Nature quotidienne

Il conviendra de :

- Réhabiliter la nature quotidienne, haies, talus, espaces verts publics en s'orientant vers une meilleure gestion de ces milieux et des continuités biologique.

- Préserver et mettre en valeur les lisières des forêts limitrophes du bourg et les petits bois de la commune. La loi française a d'ailleurs créé une zone non constructible de 50 mètres en lisière d'une forêt de plus de 100 ha. (SDRIF 2013 IDF)

Trames vertes et bleues

Les rus de la commune offrent une flore relativement pauvre et la qualité des eaux favorise une végétation nitrophile. Leur réhabilitation est une priorité dans le cadre de la protection de la biodiversité et de la qualité des milieux naturels.

Réhabiliter les rus d'Auteuil-le-Roi en renforçant leur rôle tampon, notamment grâce à la phyto-épuration naturelle que jouent les bandes herbacées, qui pourraient être enrichies par d'autres végétaux hygrophiles comme le typha, des herbacées dont la grande berce, la reine des prés et des arbustes dont l'aulne et le saule dans le cadre d'une recommandation. (Grenelle de l'Environnement 1 et 2)

Cet effort vise à appliquer la Directive Cadre 200/60/CE du Parlement européen afin de prévenir la détérioration, améliorer et restaurer l'état des masses d'eau de surface, atteindre un bon état chimique et écologique de celles-ci au plus tard fin 2015, et à réduire la pollution due aux rejets et émissions de substances dangereuses..

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non renseigné

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone A

« Cette zone agricole est constituée par les zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. Elle est constituée par des parties du territoire communal destinées aux activités agricoles et aux constructions et équipements liés à ces activités.»

(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles A3 à A5 et A8 à A16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

En application à l'article R151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- tout équipement collectif
- dépôts non liés à l'activité agricole
- exhaussements et affouillements de sols
- terrains de campings et caravaning
- stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés
- habitations légères de loisir
- stationnement des caravanes hors des garages fermés
- constructions à destination industrielle

- les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier.

- les constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires aux exploitations agricoles

- La réhabilitation des locaux d'habitations non liés à un usage agricole

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone A sont régies par l'article r123-7 du code de l'urbanisme « en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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.»

Sont soumises à conditions :

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole sont autorisées si elles ne se situent pas à moins de 500 mètres d'une zone urbanisable ou urbaine. Les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises à cette restriction.

- les occupations et utilisations des sols à usage d'activités agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

La collecte et le traitement des eaux usées sont délégués à un syndicat ; celui-ci établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.

En référence au plan de zonage Eaux usées (5 – Pièces Graphiques – page 11), toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat ; celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou écoulées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Collecte des déchets

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé de prévoir un local de dimensions suffisantes pour le tri sélectif des déchets.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Les constructions à usage autre que d'habitation doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum vis-à-vis de l'emprise publique ou de toute limite s'y substituant.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 8 m vis-à-vis de l'emprise publique ou de toute limite s'y substituant.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les aménagements ou réhabilitations de bâtiments existants, l'implantation du bâtiment existant peut être conservée.

Lorsqu'une limite de propriété est bordée par une voie privée sur tout ou partie de sa longueur, le recul à observer par rapport à cette limite de propriété devra être calculé selon les règles édictées à l'article UB 6.

Constructions à usage d'habitation liée à une activité agricole :
Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives

Constructions à usage autre que d'habitation :
Les constructions peuvent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives
En bordure des zones U et AU les constructions doivent être implantées à 50 mètres minimum des limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Article A9 : emprise au sol

Non renseigné

Article A10 : hauteur maximum des constructions

L'article A 10 ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la différence de niveau entre le sol fini du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux ne peut dépasser, en tout point de la construction :

- 20 cm sur un terrain plat

- 40 cm sur un terrain en pente

Constructions à usage d'habitation liée à une activité agricole :
La hauteur des constructions principales est limitée à R+C sans pouvoir excéder 8 mètres au faitage
La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit

Constructions à usage autre que d'habitation :
La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faitage
.

Article A11 : Aspect extérieur

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Les tons pierres de teintes claires, neutres, seront seuls autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- Soit être composées d'une haie vive et / ou d'une clôture grillagée et / ou de fer forgé

- Soit être composées d'un mur d'une hauteur de 1,10 mètre à 2 mètres présentant une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé (les teintes claires, neutres et éteintes seront à privilégier) ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.

- Soit être composées de bois mis en œuvre sobrement, les barreaudages verticaux de bois pleins ou ajourés, aspect naturel ou couleurs douces ou les lisses en bois avec banquette maçonnée sont autorisés.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales

- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.
Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés

- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée

Dans ces deux cas les joints seront de préférence à la chaux.
Les joints ne seront ni creux ni saillants et leur couleur se rapprochera des couleurs existantes, on évitera les joints de ciments gris.
Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.

- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.

- Les matériaux inflammables.

- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit

- Le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45° ; les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas pourront avoir des pentes inférieures à 35°.

- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;

- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance

- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Annexes

Les annexes présenteront une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec les constructions principales.

Bâtiments à usage agricole

Ils seront de préférence bardés de bois. Dans le cas de bardage en bacs acier, ces derniers seront de couleurs sombres dans des gammes de vert ou de marron.
L'intégration des hangars dans l'environnement nécessitera un accompagnement végétal d'essences locales à l'exclusion de tout résineux.

Article A12 : Obligations en matière de stationnement

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places minimum en fonction de la destination de la construction, le nombre de places de stationnement est calculé par logement

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour une habitation de 150 m2 de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées dont une place fermée.
Les abris de jardin et vérandas ne sont pas pris en compte pour le calcul des places de stationnement.

Habitation :

- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² : 1 place de stationnement

- si la surface de plancher est supérieure à 30 m² : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une place fermée

Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Les plantations d'arbres existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces de circulation et de stationnement

Les stationnements et allées seront traités en matériaux perméables sauf en cas de nécessité de débourbeur / déshuileur ou autre contrainte technique nécessitant une imperméabilisation.
Bandes herbacées en bordure de rus
Afin de réhabiliter les rus d'Auteuil-le-Roi en renforçant leur rôle tampon, notamment grâce à la phyto- épuration naturelle que jouent les bandes herbacées, il est recommandé d'enrichir ces dernières par des végétaux hygrophiles comme le typha, des herbacées dont la grande berce, la reine des prés et des arbustes dont l'aulne et le saule.

Plantations

- Les espèces interdites sont les espèces invasives et les espèces persistantes non indigènes.

- Les espèces recommandées sont :

    - Essences locales caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas.

    - Essences persistantes : buis, if, houx, troène

Espaces boisés classés (EBC)

Il est rappelé que les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme

Nature quotidienne

Il conviendra de :

- Réhabiliter la nature quotidienne, haies, talus, espaces verts publics en s'orientant vers une meilleure gestion de ces milieux et des continuités biologique.

- Préserver et mettre en valeur les lisières des forêts limitrophes du bourg et les petits bois de la commune. La loi française a d'ailleurs créé une zone non constructible de 50 mètres en lisière d'une forêt de plus de 100 ha. (SDRIF 2015 IDF)

Trames vertes et bleues

Les rus de la commune offrent une flore relativement pauvre et la qualité des eaux favorise une végétation nitrophile. Leur réhabilitation est une priorité dans le cadre de la protection de la biodiversité et de la qualité des milieux naturels.

Réhabiliter les rus d'Auteuil-le-Roi en renforçant leur rôle tampon, notamment grâce à la phyto-épuration naturelle que jouent les bandes herbacées, qui pourraient être enrichies par d'autres végétaux hygrophiles comme le typha, des herbacées dont la grande berce, la reine des prés et des arbustes dont l'aulne et le saule dans le cadre d'une recommandation. (Grenelle de l'Environnement 1 et 2)

Cet effort vise à appliquer la Directive Cadre 200/60/CE du Parlement européen afin de prévenir la détérioration, améliorer et restaurer l'état des masses d'eau de surface, atteindre un bon état chimique et écologique de celles-ci au plus vite, et à réduire la pollution due aux rejets et émissions de substances dangereuses.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non renseigné

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non renseigné.

Dispositions applicables à la zone ATF

« Cette zone agricole bâtie est constituée d'habitats individuels non agricoles.»
(Extrait du rapport de présentation)

Les dispositions des articles ATF3 à ATF5 et ATF8 à ATF16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ATF1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes autres constructions que celles définies par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3» sont interdites.

Sont interdites toute création, extension, surélévation, modification.
Toute démolition (y compris en vue de reconstruction à l'identique) doit être soumise à autorisation préalable.

Article ATF2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Il est rappelé que la commune d'Auteuil-le-Roi est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argile.

Il est rappelé que l'emprise de l'aqueduc de l'Avre et ses abords sont soumis aux dispositions particulières résultant des prescriptions sanitaires de protection applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ATF3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article ATF4 : Desserte par les réseaux

Assainissement (eaux usées)

Le traitement des eaux usées est actuellement assuré au moyen d'installations individuelles (ANC).

La collecte et le traitement des eaux usées pour le secteur « rue des Graviers » seront assurés par le syndicat sous réserve de l'autorisation de ce dernier. Dans ce cas l'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée. Le syndicat établit le montant de la taxe de raccordement, le montant de la surtaxe et les règles pour réaliser les raccordements.
Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont actuellement infiltrées à la parcelle.

Sur demande des intéressés, la collecte des eaux pluviales pourra être assurée par le syndicat sous réserve de l'autorisation de ce dernier. Dans ce cas l'installation d'une boîte de branchement individuel à la charge du pétitionnaire est exigée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou suivant les prescriptions en vigueur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement sera appliqué avant tout rejet suivant les réglementations en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

Dans tous les cas, le PPRNA doit être respecté.

Réseaux d'énergie et de communications

Les réseaux de distribution d'électricité de téléphone et de communication en général doivent être enterrés. Les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article ATF5 : Caractéristiques des terrains

Non renseigné

Article ATF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation autorisée est celle des constructions existantes.

Article ATF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation autorisée est celle des constructions existantes.

Article ATF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit rester identique à celle constatée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes autres constructions que celles définies par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » annexée au présent règlement sont interdites.

Article ATF9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit rester identique à celle constatée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes autres constructions que celles définies par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » annexée au présent règlement sont interdites.

Article ATF10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions doit rester identique à celle constatée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes autres constructions que celles définies par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » annexée au présent règlement sont interdites.

Article ATF11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur doit rester identique à celui constaté dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes autres constructions que celles définies par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » annexée au présent règlement sont interdites.

Toutes modifications ultérieures de l'aspect extérieur doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.
- Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
- Les tons pierres de teintes claires, neutres et éteintes, seront seuls autorisés.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent respecter les caractères suivants :

- Soit être composées d'une haie vive et / ou d'une clôture grillagée et / ou de fer forgé
- Soit être composées d'un mur d'une hauteur de 1,10 mètre à 2 mètres présentant une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé (les teintes claires, neutres et éteintes seront à privilégier) ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.
- Soit être composées de bois mis en œuvre sobrement, les barreaudages verticaux de bois pleins ou ajourés, aspect naturel ou couleurs douces ou les lisses en bois avec banquette maçonnée sont autorisés.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent respecter les caractères suivants :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales
- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Façades et maçonneries

Les murs d'une construction qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les façades devront obligatoirement présenter un aspect maçonné et une teinte uniforme.
Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les enduits grattés ou lissés
- les enduits à pierre vue et la pierre locale appareillée

Dans ces deux cas les joints seront de préférence à la chaux.
Les joints ne seront ni creux ni saillants et leur couleur se rapprochera des couleurs existantes, on évitera les joints de ciments gris.
Sont notamment interdits :

- Les linteaux et colombages apparents en bois.
- Les imitations de matériaux, les associations de matériaux hétéroclites.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, bêton, enduit ciment gris.

- Les matériaux inflammables.

- Les teintes choisies doivent figurer dans le dossier de permis de construire ou déclaration préalable.

Toitures

Les toitures doivent respecter les caractères suivants :

- Débord de toiture en pignon interdit

- Le nombre de pentes est limité à 2 par corps de bâtiment, les pentes devront être comprises entre 35 et 45° ; les couleurs seront choisies parmi celles existant déjà dans le secteur, et le matériau sera la tuile teinte brunie plate ou mécanique avec un minimum de 22 unités au mètre carré, ou tout matériau d'aspect similaire ; les toitures des vérandas pourront avoir des pentes inférieures à 35°.

- les faîtages devront de préférence être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. En cas de desserte par plusieurs voies, l'orientation des faîtages se fera en référence à la voie la plus proche de la construction ou partie de construction concernée ;

- Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

- La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance

- en cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Annexes

Les annexes présenteront une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec les constructions principales.

Article ATF12 : Obligations en matière de stationnement

Les surfaces de stationnement doivent rester identiques à celles constatées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Tous autres aménagements ou constructions que ceux repérés par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » sont interdits.

Article ATF13 : Espaces libres et plantations, espaces boises classes

Les espaces libres et plantations doivent rester identiques à ceux constatés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes autres constructions que celles repérées par « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation» sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article ATF14 : Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.

SECTION IV

Article ATF15 : Obligations imposées aux constructions, travaux installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non renseigné

Article ATF16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non renseigné.

Dispositions applicables aux anciennes fermes protégées au titre de l'article L-123-1-5-7 du code de l'urbanisme

Tout projet doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement d'Argile (PPRNA)

Il s'agit d'anciennes fermes dont l'architecture doit être préservée. Elles sont repérées sur le plan de zonage.

Les nouvelles constructions sont interdites aux abords de ces fermes, dans les périmètres délimités sur le plan.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisées dans le respect de la volumétrie et de l'implantation existante.

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

Il n'est pas autorisé de construire les places de stationnement en dehors de la parcelle.

Calcul du nombre de places de stationnement minimum par logement :

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Ainsi, pour un logement de 150 m2 de surface plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées dont une place couverte.
- 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une place couverte

Les clôtures sur rue doivent respecter l'existant ou à défaut :

- être composées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres

- présenter une finition maçonnée, enduit gratté ou lissé ou d'un mur plein enduit à pierre vue ou d'un mur plein en pierre locale appareillé.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter l'existant ou à défaut :

- être composées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales

- ne pas dépasser une hauteur de 2 m

Sont notamment interdits : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts comme agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ainsi que les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment.

Les antennes paraboliques ainsi que les capteurs solaires et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et de manière la plus harmonieuse possible, Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficience et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils

soient visibles ou non de l'espace public

En cas d'utilisation, sur une toiture en pente, de panneaux solaires ou autres dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, ces éléments seront affleurant à surface de la toiture. Soit ils recouvriront l'ensemble du pan de toiture soit ils seront regroupés. Ils seront positionnés le plus près possible de l'égout du toit.

Les lucarnes sont autorisées.