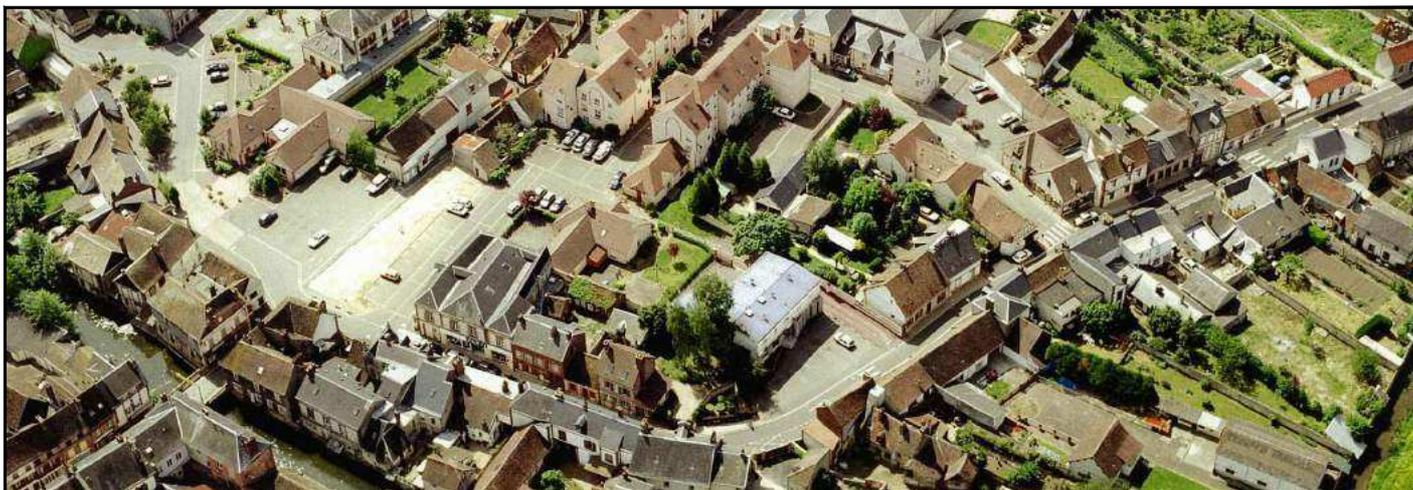


Commune de
Saint-Lubin-des-Joncherets

Eure-et-Loir

8, rue Charles Renard - 28350 Saint-Lubin-des-Joncherets - Tél : 02 32 58 01 23 - Fax : 02 32 58 38 07

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2007
- ▶ Arrêt du projet le 31 mai 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2018

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 mai 2018, approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Le Maire,

Commune de
Saint-Lubin-des-Joncherets
Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -	3
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	4
ARTICLE 4 : DISPOSITIOS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN	4
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	5
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	6
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _A	8
CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _B	13
CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _C	17
CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _D	21
CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _H	26
CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U _X	30
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE VII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1A _{U_X}	34
CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2A _U	38
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
CHAPITRE IX – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
CHAPITRE X - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N	44
LEXIQUE	49

CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat pavillonnaire. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur Ude correspond à une maison de retraite

Article Ud1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article Ud2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.151.23, seuls sont autorisés les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².
- Dans la zone inondable « i », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur (PPRI annexé : 6.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique).

Article Ud3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

Définition : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ud4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain d'assiette d'une construction doit avoir la superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement non collectif déterminé au regard de la nature du sol et du sous-sol.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans les eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

4.3 - Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

4.4 – Collectes des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets ménagers et assimilés. Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement de collecte des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

Article Ud5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ud6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article Ud7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ud8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ud9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article Ud10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans le secteur Ude, la hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ud11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. Les toitures terrasses sont autorisées. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés.

Les toitures des annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.
Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 30.05.2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,80 m),
- les grillages en panneaux rigides de type treillis soudé, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article Ud12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'habitation à vocation sociale : article non réglementé

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et services, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ud13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

40% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, etc.).