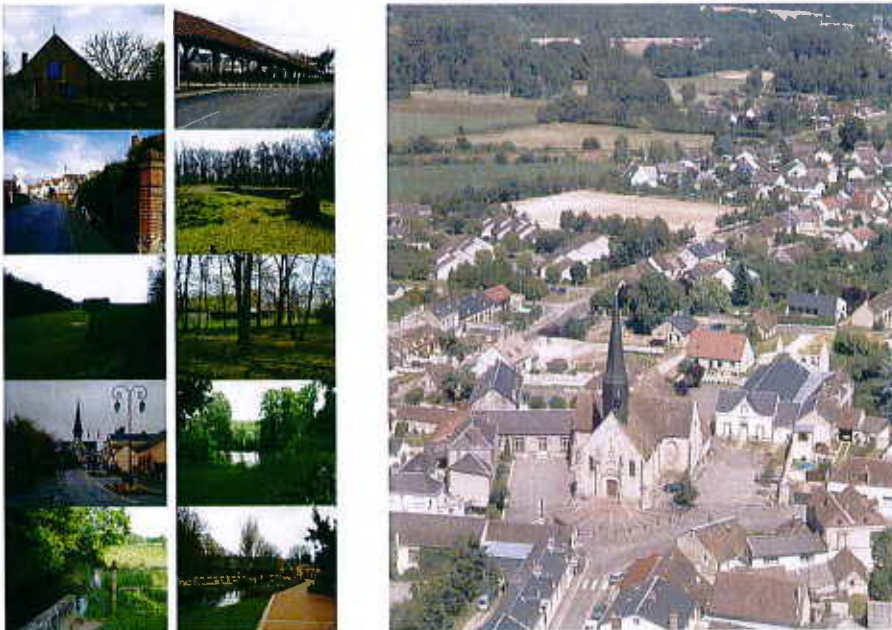




Des solutions transparentes

**Réalisé par :**

G2C environnement  
4 rue des Compagnons  
27100 VAL DE REUIL



**COMMUNE DE SAINT-REMY-SUR-AVRE**  
DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

PIECE 5/7

Modification simplifiée n°1 – DCM d'approbation du : 16/11/2011



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les constructions neuves à usage industriel.

##### 1.2 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBI :

Sont également interdits :

- la création de sous-sol,
- l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables.

##### 1.3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBI1 :

Sont également interdits :

- la création de sous-sol,
- l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables,
- les exhaussements, remblais et digues autres que ceux autorisés dans l'article 2.

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

##### 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les constructions, extensions et réfections à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances pour le voisinage qu'elles soient visuelles ou sonores,
- les aménagements, réfection et extension des constructions à usage industriel à condition qu'ils soient antérieurs à la date d'approbation du présent document et qu'ils n'apportent pas de nuisances pour le voisinage qu'elles soient visuelles ou sonores,
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone,
- les constructions, extensions et aménagements de bâtiments à vocation agricole à condition d'être liés à une activité présente dans la zone à la date d'approbation du présent document.



## 2.2 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UBI :

Sont également admis sous condition :

- Les constructions autorisées à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telle que définie dans le PPRi de la Vallée de l'Avre.
- Les constructions autorisées à condition que le premier niveau de plancher soit édifié au moins 0,20 m au dessus du terrain naturel et au minimum à la cote de référence. En cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, et pour une extension limitée à 20% du bâti existant, un plancher situé au même niveau que l'existant pourra être admis. Les annexes non habitables pourront être édifiées au niveau du terrain naturel ou du bâti existant.

## 2.3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UB11 :

Sont également admis sous conditions :

- Les constructions et aménagements autorisés à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telle que définie dans le PPRi de la Vallée de l'Avre.
- Les constructions autorisées à condition que le premier niveau de plancher habitable soit édifié au minimum à la cote de référence. Toutefois, pour les extensions, le plancher pourra être situé au même niveau que celui existant, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle liées à une extension ou un changement de destination pour lesquelles le plancher pourra être situé au même niveau que celui existant. Les annexes non habitables, comme les garages, pourront être édifiées au niveau du terrain naturel ou du bâti existant.
- Les constructions, installations ou reconstructions après sinistre autre que l'inondation sont autorisées, à condition de ne pas être destinées à l'implantation de nouveaux équipements sensibles (centre de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centre accueillant des personnes à mobilité réduite).
- Les parcs de stationnement ouverts au public y compris les parkings souterrains à condition qu'ils ne créent pas de remblais.
- Les travaux liés aux infrastructures de transport des personnes et des biens, de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux techniques à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer le libre écoulement des eaux telles que la mise en place de buses sous les routes, et que des mesures compensatoires éventuelles de réduction du risque soient prises telles que l'installation de clapets anti-retour dans les conduites d'eau.
- Les remblais et endiguements à condition d'être justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés.

## 2.4 – AUTRES DISPOSITIONS :

- De part et d'autre de la RN12 (secteur délimité sur les documents graphiques) les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 4m d'emprise.

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.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voie nouvelle doivent avoir une emprise minimale de 4 m.

Les voies sans issues destinées à la circulation automobile doivent être inférieures à 50 m.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans les zones soumises au risque inondation, les raccordements au réseau devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.

#### 4.2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. A défaut, les constructions doivent être équipées d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

Dans les zones soumises au risque inondation, les raccordements au réseau devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (désuilage, dégraissage, dégrillage...).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public lorsqu'il est présent est obligatoire.



#### 4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

#### 4.5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

Les antennes paraboliques, rateaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec la limite du domaine public,
- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (l'alignement se fera par rapport à la construction présente sur la parcelle suivante au cas où il n'y aurait pas de bâtiments aux alentours immédiats de la parcelle concernée),
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant, les annexes non habitées et piscines peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

#### 6.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **SUR LA RUE EUGENE RAYMOND :**
  - o L'implantation de la construction principale devra se faire à l'alignement des lignes d'implantations inscrites sur les documents graphiques.
  - o En partie Nord de la rue : aucune construction ne sera autorisée entre la rue et la ligne d'implantation.
- **RETRAIT PAR RAPPORT A LA BERGE DES BRAS DE RIVIERE :**
  - o Les nouvelles constructions, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, seront implantées à une distance de 15 m minimum de la berge des bras de rivière.
  - o L'implantation des extensions devra permettre de conserver : soit une bande de 15 m minimum à compter de la berge, soit la bande entre la berge et les constructions existantes sur le terrain (unité foncière).



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

### 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant une distance au moins égale à 3 m.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

### 7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### - RETRAIT PAR RAPPORT A LA BERGE DES BRAS DE RIVIERE :

- o Les nouvelles constructions, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, seront implantées à une distance de 15 m minimum de la berge des bras de rivière.
- o L'implantation des extensions devra permettre de conserver : soit une bande de 15 m minimum à compter de la berge, soit la bande entre la berge et les constructions existantes sur le terrain (unité foncière).

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

Non réglementé

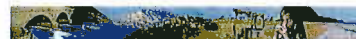
## Article UB 9 : Emprise au sol

### 9.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Non réglementé

### 9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UB11 :

- POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :
  - o L'emprise au sol y compris les remblais nécessaires à la mise hors d'eau des nouvelles constructions sera limitée à 35% de la surface du terrain (unité foncière).
- POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :
  - o Une extension pourra être admise avec une emprise au sol, y compris les remblais, ne dépassant pas : soit 20% du bâti existant à la date d'approbation du PPR, soit 35% de l'emprise au sol (unité foncière).



## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Bâtiments d'habitation individuelle et annexes accolées : 8 m au faîtage.
- Bâtiment d'habitation à usage collectif : 10 m au faîtage.
- Annexes et dépendances non accolées : 4 m au faîtage.
- Bâtiments d'activités artisanales et agricoles : 10 m au faîtage.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'architecture et les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les restaurations de bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telle que définies dans le règlement du PPRi.

Pour ne pas s'opposer à des concepts innovants, des projets contemporains tant par leur forme, leur volume et les matériaux pourront être acceptés au vu du dépôt du dossier concerné.

Les constructions en bois, d'architecture contemporaine, pourront être autorisées.

### 11.1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

La couleur des maçonneries enduites devra être dans des tons beige ocre à ocre brun jaune. Les couleurs trop claires et le blanc pur sont interdits.

Il est recommandé de créer un décor de façade en briques appareillées (encadrement de baie, chaîne d'angle, corniches, bandeaux...). Les briques existantes ne doivent pas être recouvertes ni par un enduit, ni par une peinture.



Les enduits au ciment sont à proscrire.

Les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis ne doivent pas être enduits au ciment.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings...) doivent être recouverts.

### 11.3- TOITURES

Les toitures devront respecter les matériaux dominants dans l'environnement

Les toitures pourront être : en ardoise, tuiles ou matériaux présentant la teinte, la forme et l'aspect de la tuile et l'ardoise. La couleur des tuiles devra se situer entre le rouge et le brun.

Les souches de cheminées en brique appareillées ne doivent pas être enduites.

**Pente :** Toiture à 2 pans entre 35° et 50°, sauf pour annexes non accolées, extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure, les appentis ou vérandas, les équipements publics.

Les toits terrasses, toits plats et les toitures végétalisées sont autorisés.

### 11.4- OUVERTURES

#### - OUVERTURES SUR FAÇADE :

- o Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.
- o Elles devront être plus hautes que large.
- o Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

#### - OUVERTURES SUR TOITURES :

- o Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- o **Lucarnes :** Elles devront être à 2 ou 3 pans et être recouvertes dans le même matériau que la toiture. Elles devront respecter la composition générale de la façade (respect de l'axe de percement de la façades). Elle devront être plus hautes que larges.
- o Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

### 11.5- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

### 11.6- CAPTEURS SOLAIRES

La mise en place de capteurs solaires et panneaux photovoltaïques est autorisée.

### 11.7- CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures devront mesurer au minimum 1,50 m et 2 m au maximum de hauteur

Elle doivent être composées :

- Soit un mûr plein,
- soit un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales
- soit d'une haie vive d'essences locales composée d'une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes ou les 2,
- soit d'un grillage s'il est doublé d'une haie vive d'essences locales composée d'une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes ou les 2.





• **DANS LE SECTEUR UB1 :**

- Les mûrs sont interdits sauf s'ils sont situés à plus de 15 m de la berge du lit de l'Avre et s'ils présentent des passages d'eau aménagés adaptés pour laisser passer les écoulements et permettre les flux liés à l'expansion des crues.
- Les clôtures pleines sont interdites.

## Article UB 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle: 2 pl/logement
- Pour les constructions d'habitation de type collectif : 1 pl/50 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 pl/50 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions dont la SHON est supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 pl/50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé la construction d'un local à vélos clos et couverts, d'une superficie au moins égale à 2% de la SHON.

### 12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article UB 13 : Espaces libres

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les opérations groupées ou ensemble de constructions, des espaces libres communs et plantés doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

