

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération en conseil municipal le
22 Juin 2007



commune des

GRANGES - LE - ROI

Mairie
8, rue Popineaux
91410 - Les Granges-le-Roi

3



REGLEMENT

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



commune des

GRANGES - LE - ROI

Mairie

8, rue Popineaux

91410 - Les Granges-le-Roi

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération en conseil municipal le
22 Juin 2007

3.1





S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE		
RÉGLEMENTATION DES ZONES DÉFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE		4
TITRE I : Définitions communes au règlement		6
TITRE II : Dispositions générales		12
Article 1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme		14
Article 2 - Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation du sol		14
Article 3 - Division du territoire en zones		14
Article 4 - Adaptations mineures		15
Article 5 - Permis de démolir		15
Article 6 - Vocation des zones		16
TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines		18
Zone UA		22
Zone UB		36
Zone UL		46
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser		54
Zone AUL		56
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles		60
Zones Na, Nb et Nc		64
Zones A et A*		72
SECONDE PARTIE		
ANNEXES AU PRÉSENT RÉGLEMENT		80
TITRE VI : Espaces boisés classés		82
TITRE VII : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts		82



Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT



P R E M I E R E P A R T I E

REGLEMENTATION DES ZONES

DEFINIES AU DOCUMENT

GRAPHIQUE



Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT



TITRE I : DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

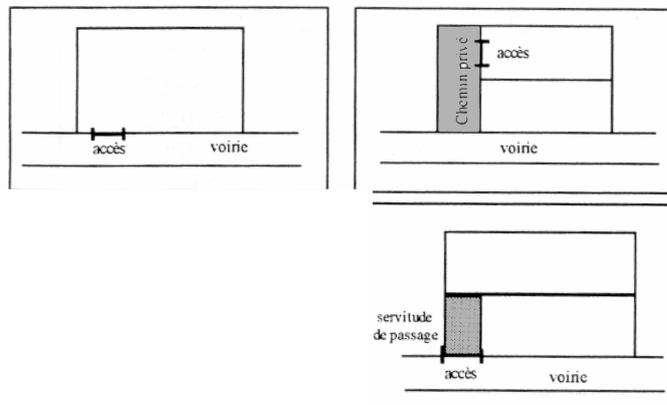


Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT



Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. Un plan d'alignement, annexé au POS.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'occupation du sol : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

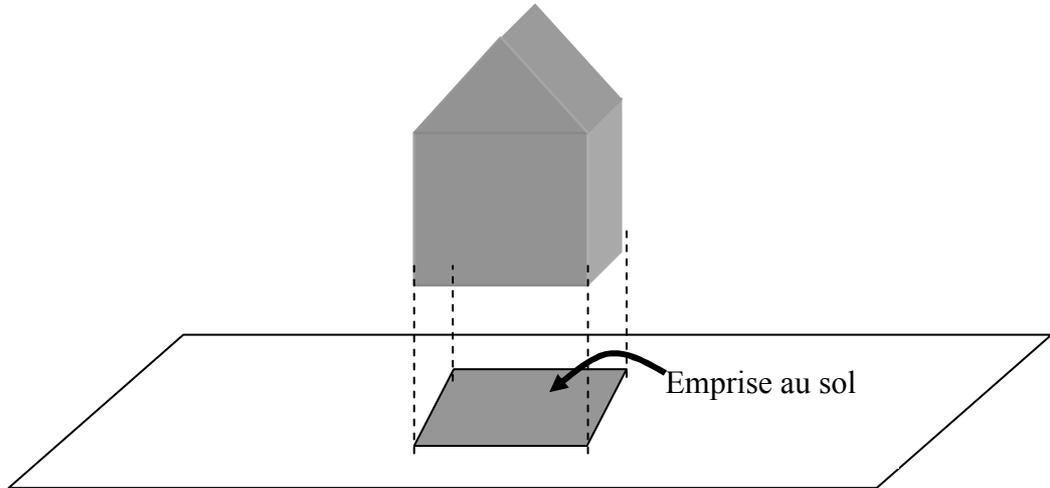
Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

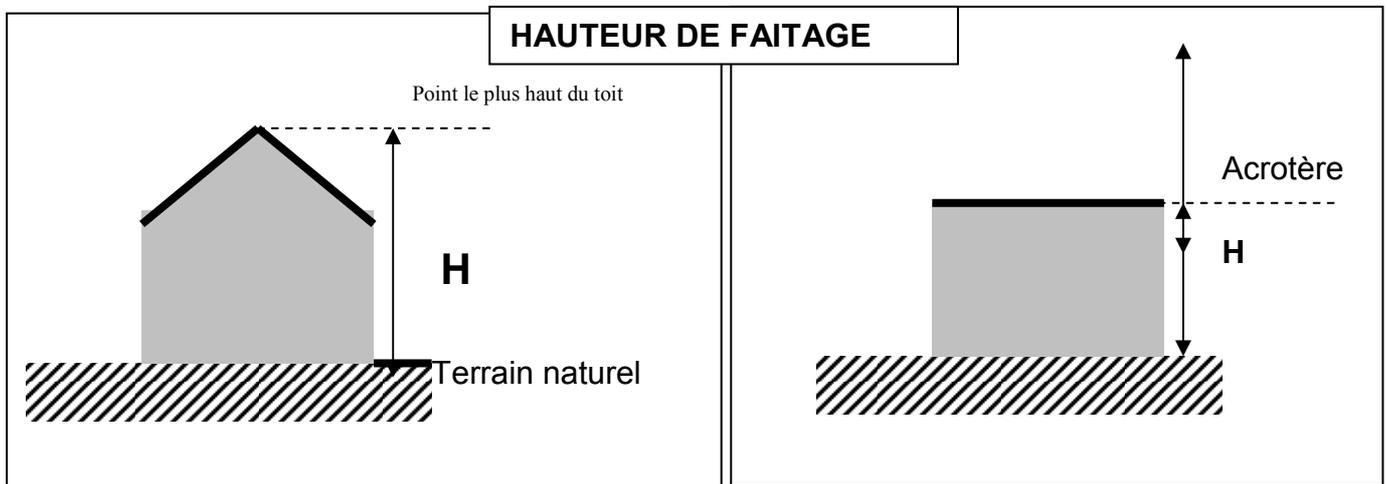
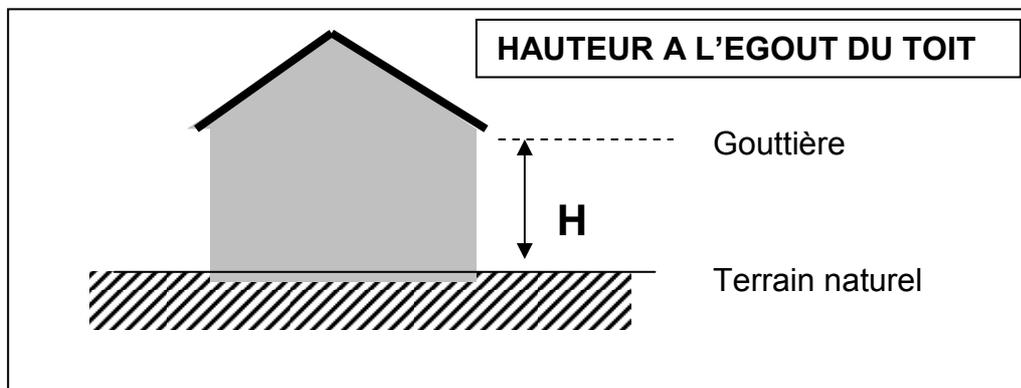


Extension : Il s'agit d'une augmentation de la SHON d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

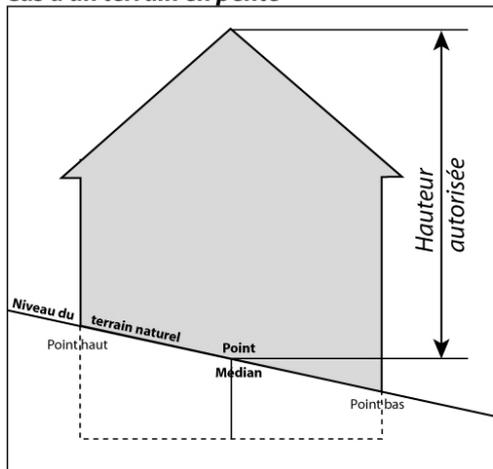
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.





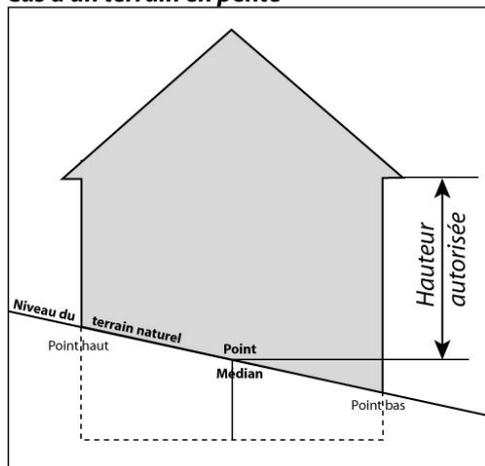
Cas d'une hauteur maximale au faîtage

Cas d'un terrain en pente



Cas d'une hauteur maximale à l'égoût du toit

Cas d'un terrain en pente



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

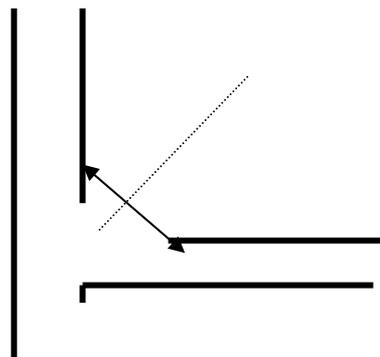
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.





Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse : Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, les accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Patrimoine communal :

Rappel : l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet au PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, sont repérés comme suit dans le plan de zonage des Granges-le-Roi :

- **le Bâti et les Ensembles Remarquables**, sont repérés, identifiés, pour leur qualité architecturale ou leur composition, en tant que des éléments du patrimoine et du paysage, témoins de l'histoire du centre de bourg.

- **Les Ensembles Urbains Structurants**, sont caractéristiques de la composition urbaine et de l'ordonnancement du bâti du centre de bourg de la commune.

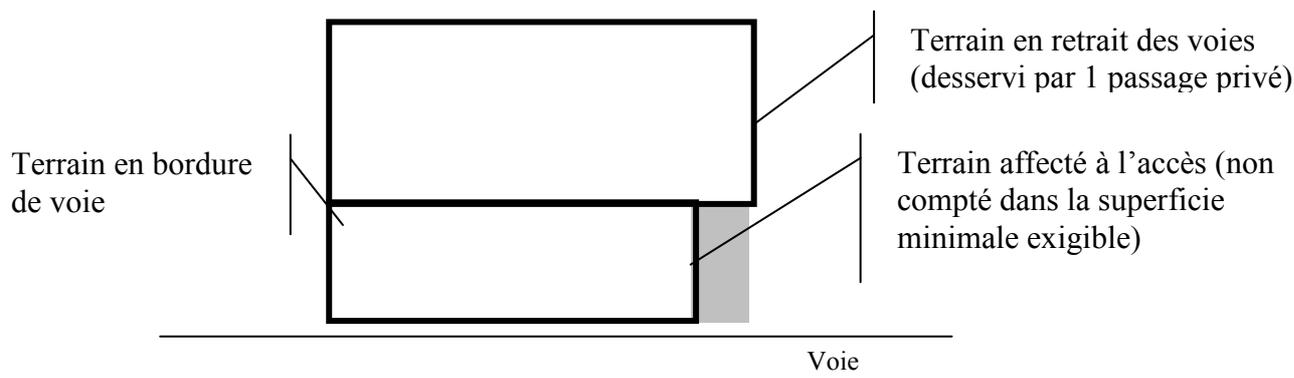
- **Les Espaces Verts Protégés** concernent les arbres remarquables isolés, les alignements d'arbres et les éléments du paysage communal, remarquables par leur qualité et leur insertion dans le centre du bourg.

Les fiches inventaires, regroupant les dispositions réglementaires particulières applicables aux bâtis et aux ensembles remarquables sont contenues en annexe du règlement.

Pour les Ensembles Urbains Structurants, les dispositions réglementaires applicables sont prévus dans le Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines.

Pour les Espaces Verts Protégés, les dispositions réglementaires sont prévues dans l'article 13 du présent règlement.

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.



TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES



Commune de GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune des Granges-le-Roi.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
- L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

- les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- A la protection des Monuments Historiques ;
- Au droit de préemption urbain ;
- Aux zones d'aménagement différé ;
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les lotissements déjà approuvés

- Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
- En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêt d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L.441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000) et la commune.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

- **les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, voies...).

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

3.2. Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du Titre V (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts ») du présent règlement et sont énumérés en annexe.

3.3. Le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 123-2 a), dans les zones urbaines peut instituer des servitudes délimitant un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement, interdisant toute construction ou installation d'une superficie supérieure à un seuil défini par le présent règlement,, repéré sur les documents graphiques.

3.4. Le Plan Local d'Urbanisme protège les éléments patrimoniaux et paysagers , bâtis ou non bâtis, au titre de l'article L .123-1,7° du code de l'urbanisme.

Le Bâti et les Ensembles Remarquables sont repérés sur les documents graphiques par des hachures rouges. Les fiches inventaires, regroupant les dispositions réglementaires particulières applicables aux bâtis et aux ensembles remarquables sont contenues en annexe du règlement.

Les Ensembles Urbains Structurants sont repérés sur les documents graphiques par un contour bleu délimitant le périmètre de protection. Les dispositions réglementaires applicables aux Ensembles Urbains Structurants sont prévus dans le Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines, au sein des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.

Les Espaces Verts Protégés sont repérés sur les documents graphiques par une trame verte. Les dispositions réglementaires applicables aux Espaces Verts Protégés font l'objet de l'article 13 du présent règlement.

3.5. Il protège certains espaces boisés ou à planter

Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du Titre VI du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430.1 à L 430.9 et L .123-1,7° du Code de l'Urbanisme, instituent un permis de démolir dans les dans les périmètres de protection des monuments Historiques, et les périmètres de protection du patrimoine communal, dans les zones UA, UB, UL, AU_i et AUL.



Article 6 VOCATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Zone UA :

Cette zone correspond au centre bourg ancien. Elle se compose du tissu le plus ancien de la commune. Le tissu urbain de cette zone est dense.

La zone UA concentre les différentes fonctions d'un centre-ville et accueille à ce titre des habitations ainsi que les commerces, et services qui lui sont liés.

Zone UB :

Cette zone correspond à la périphérie du centre bourg des Granges-le-Roi. Elle correspond aux extensions pavillonnaires et récentes, sous formes de lotissements ou de constructions diffuses.

Zone UL :

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou privés.

ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR :

Zone AUL :

Cette zone correspond au site du stade qui pourrait recevoir des équipements collectifs, publics ou privés, sous réserve de la desserte du site par les différents réseaux. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une MODIFICATION du présent dossier de PLU.

Zone AU_i :

Cette zone correspond aux Jallots. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une MODIFICATION du présent dossier de PLU.

ZONES NATURELLES :

Zone N :

Cette zone regroupe les espaces boisés classés et les espaces non boisés mais qu'il convient de protéger compte-tenu de la qualité de leur caractère naturel et paysager.

Cette zone se compose de deux sous-zones :

- la zone Na qui est inconstructible et soumise au régime forestier ;
- la zone Nb, qui comprend les constructions isolées pour lesquelles seule l'extension de la construction existante est autorisée ;
- la zone Nc, qui correspond aux bâtiments existants et situés en zone naturelle pour la Ferme de Villeneuve et de l'abbaye de l'Ouÿe.

Zone A :

Cette zone est protégée en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations **strictement** liées aux exploitations agricoles ou aux services d'intérêt général.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



**TITRE III :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
URBAINES**



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES URBAINES



Art. .1 : Occupations du sol interdites.

Art. .2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Art. .3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Art. .4 : Conditions de desserte par les réseaux.

Art. .5 : Superficie minimale des terrains

Art. .6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Art. .7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Art. .9 : Emprise au sol.

Art. .10 : Hauteur des constructions.

Art. .11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. .12 : Obligations en matière de stationnement.

Art. .13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Art. .14 : Coefficient d'Occupation des Sols.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES URBAINES



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend d'une part, le tissu dense et ancien de la commune, composé d'habitations groupées, et d'autre part, le tissu diffus avoisinant.

Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des secteurs pavillonnaires, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces et services qui lui sont liés.

La zone UA regroupe le centre-bourg autour de la route d'Angerville, la RD 838.

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement est de préserver le caractère ancien du centre bourg tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou de commerces.

Le tissu diffus est voué à une densification naturelle.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité agricole ou d'activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales.
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux permis de construire ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.
- Toute construction nouvelle, supérieure à 30m², est interdite dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (parcelles n°722 et 723), tel que reporté sur les documents graphiques du présent dossier de PLU.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

Sont admis :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de respecter les articles UA 3 à UA 14 du présent règlement ;

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou dans un périmètre faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.
- Les extensions et les annexes liées aux habitations principales, telles que les garages, abris de jardin et vérandas ;
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment les bureaux et services, l'artisanat et les activités commerciales, les équipements sociaux, sportifs, culturels et culturels sous réserve d'être ouverts au public ;
- Les parcs de stationnement publics des véhicules ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement de destination en cas de sinistre ;
- L'aménagement des granges existantes dans la limite de l'enveloppe construite.



ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

ACCES ET VOIRIE :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'ouverture sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdite.
- Les voies et les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE EXISTANTE :

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

VOIRIE NOUVELLE :

- Les caractéristiques de la voie doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 5,00 mètres hors stationnement pour des voies à sens unique et de 8m pour des voies à double sens.
- Une voie se terminant en impasse et excédant 50 mètres devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions de collecte des déchets ménagers ou les véhicules de secours).

ACCES :

La largeur de l'accès véhicules est de 3,50 m minimum s'il dessert un seul logement.
Cette largeur est de 5,00 m minimum pour desservir deux logements et plus.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.



Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, quelle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour les Bâties et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement).

Dans les Ensembles Urbains Structurants protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à vocation d'habitation devront être implantées selon les marges de recul obligatoires reportées sur les documents graphiques.

Les garages devront être implantées :

- soit dans la continuité de la construction principale ;
- soit à l'alignement à la voie.

La surélévation d'un bâtiment existant devra être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant, en respectant la marge des hauteurs autorisées, décrites dans l'article UA 10 du présent règlement



En dehors du périmètre des Ensembles Urbains Structurants, les dispositions suivantes s'appliquent :

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à 2,00 mètres de la voirie existante ou à créer.

La surélévation d'un bâtiment existant devra :

- soit être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- soit être réalisée avec un débord d'1,00 mètre maximum par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. En aucun cas ce débord n'est autorisé au-delà de l'alignement de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement.

Dans le cas de la préservation d'un arbre remarquable, repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, une tolérance correspondante à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre est admise pour l'implantation d'une construction ou d'une extension.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

Dans les Ensembles Urbains Structurants protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation devront être réalisées :

- soit dans la continuité de la construction principale ;
- soit sur au moins une limite séparative.

Les annexes telles que les garages devront être implantées :

- soit dans la continuité de la construction principale ;
- soit sur une limite séparative

La surélévation d'un bâtiment existant devra être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant, en respectant la marge des hauteurs autorisées, décrites dans l'article 10 du présent règlement

En dehors du périmètre des Ensembles Urbains Structurants, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation devront être réalisées :

- soit sur au moins une limite séparative. La façade au droit de cette limite ne comporte aucune baie.

- soit en retrait des limites séparatives selon le résultat du calcul $L=H/2$, L étant la distance du retrait par rapport aux limites séparatives et H la hauteur de la construction mesurée du niveau naturel du sol à la ligne de gouttière. En cas de retrait la distance ne peut être inférieure à 2.50m.

Pour les extensions et les annexes telles que les garages, abris de jardin et vérandas, la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit dans la continuité de la construction principale.



Pour les extensions et les annexes tels que les garages, et abris de jardin et vérandas autorisés en limite séparative, leur longueur ne doit pas excéder 10,00 m, ni leur hauteur dépasser 4,00 m (entre le niveau naturel du sol et le faîtage).

La surélévation d'un bâtiment existant devra :

- soit être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- soit être réalisée avec un débord d'1,00 mètre maximum par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Nous rappelons qu'en aucun cas ce débord n'est autorisé dans la bande de 2.50m minimum de retrait.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

Dans les Ensembles Urbains Structurants protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

Les extensions et les annexes telles que les garages et vérandas pourront être implantées soit :

- soit en limite séparative ;
- soit dans la continuité de la construction principale.

En dehors du périmètre des Ensembles Urbains Structurants, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être séparées les unes des autres d'au moins 6,00 mètres

Les extensions et les annexes telles que les garages et vérandas pourront être implantées soit :

- soit en limite séparative ;
- soit dans la continuité de la construction principale.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes tels que les garages, abris de jardin et vérandas ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Au moins 80% des espaces libres restant devront rester en pleine terre et perméable.



ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les Bâties et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

Dans les Ensembles Urbains Structurants protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Toute nouvelle construction ou extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne peut pas excéder un rez de chaussée plus 1 niveau plus 1 niveau de combles (R+1+C).

- Toute construction nouvelle dans le cadre d'un ensemble de constructions mitoyennes devra s'élever à la hauteur des constructions voisines. Il est autorisé le dépassement de la hauteur du faîtage. Ce dépassement ne pouvant excéder 10% de la hauteur de la construction voisine, calculée du niveau naturel du sol au faîtage.

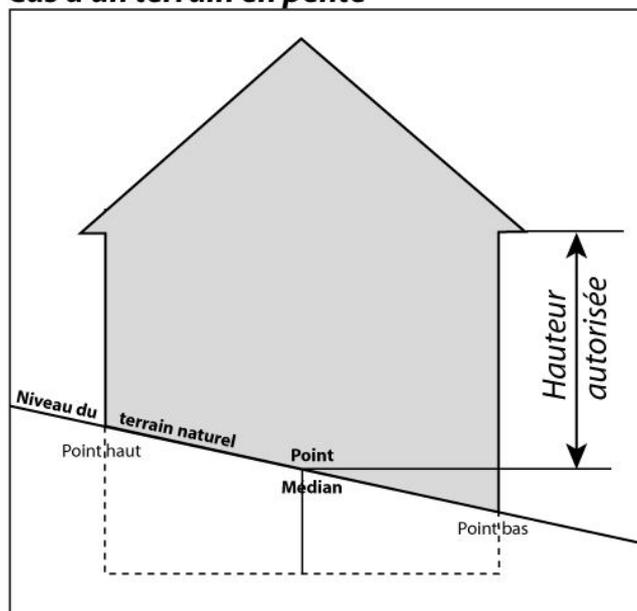
- La surélévation d'un bâtiment existant devra être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant. Il est autorisé le dépassement de la hauteur du faîtage. Ce dépassement ne pouvant excéder 10% de la hauteur de la construction voisine, calculée du niveau naturel du sol au faîtage.

En dehors du périmètre des Ensembles Urbains Structurants, les dispositions suivantes s'appliquent :

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- **Les constructions seront édifiées avec 1 rez-de-chaussée plus 1 niveau plus 1 niveau de combles (R+1+c).**
- **la hauteur des constructions principales et des extensions** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- **Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée sera à 0,80 m maximum au-dessus du niveau naturel du sol.**
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages abris de jardin et vérandas ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente





ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, « **par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur** », toutes les réhabilitations, les extensions, ou les nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte « **au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.** »

- Toute nouvelle construction, le long de la voie, doit permettre par sa volumétrie, son aspect extérieur et ses variations de hauteurs, de souligner les caractéristiques d'implantations des masses bâties existantes du centre de bourg. Ces caractéristiques se traduisent par une composition généralement simple de volumes perpendiculaires ou parallèles à la voie.
- Les annexes et les dépendances des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension ou de nouvelle construction de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale ou avoisinants sont mis en valeur.

Pour les Bâties et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

Les règles suivantes sont applicables aussi bien dans les Ensembles Urbains Structurants protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme qu'en dehors de ce périmètre pour les constructions nouvelles et les extensions :

POUR LES CONSTRUCTONS EXISTANTES ET LEURS EXTENSIONS

L'ASPECT DES FACADES ET LES MATÉRIAUX :

- Les murs et les façades en pierre, prévus initialement en apparent doivent être préservés. Dans le cas d'un appareillage avec un joint beurré - plein et irrégulier- le rejointoiement doit être réalisé à la chaux, en affleurant la pierre.
- Le ravalement des murs et façades en pierre enduits doit être réalisé à base d'un mortier de plâtre et chaux.
- Les murs des façades, les encadrements des baies en briques apparentes doivent être préservés. Lors des travaux envisagés, l'emploi de l'enduit ou de la peinture est interdit.
- Les autres matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.
- Tous les éléments d'ornementation existants (céramiques de façade, corniches, modénatures) doivent être conservés et restaurés.
- La couverture des constructions sera réalisée en tuiles plates brunies dans la masse et vieilles, en ardoise ou en verre sur structure métallique,
- Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les dépendances, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES TOITURES :

Les toitures des constructions principales et des extensions seront à deux pans, avec une inclinaison parallèle au côté le plus long de la construction et devront respecter les lignes et la coloration principale des édifices voisins.

Exemptions :

Les établissements publics, comme les bâtiments scolaires, administratifs et associatifs, salles polyvalentes et gymnases.



LES OUVERTURES :

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures existantes.
- Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.
- Les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.
- Le remplacement des menuiseries existantes doit employer des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales doit être préservée.
- La création d'une véranda au rez-de-chaussée sur les façades des constructions donnant sur voies est interdite.
- Les fenêtres de toit oscilo-basculantes sont interdites sur les pans de toiture donnant sur la voirie.

LES SAILLIES :

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénatures ou de technique architecturale afin de préserver l'aspect lisse des façades.

LES CLÔTURES :

- Les murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierres ou briques apparentes et devront s'intégrer dans le site.
- Les murs en pierre ou briques apparentes doivent être préservés.
- Dans le cas d'un appareillage avec un joint beurré - plein et irrégulier- le rejointoiement doit être réalisé à la chaux, en affleurant la pierre.
- Lors des travaux envisagés, l'emploi de l'enduit ou de la peinture est interdit.
- Les clôtures mixtes, murs bahuts en pierre ou brique et grilles en fer forgé ou métallique doivent être préservées et restaurées en cas de réhabilitation.
- Le ravalement des murs en pierre ou en briques enduits doit être réalisé à base d'un mortier au plâtre et chaux.
- Les autres matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.

Sur les voies :

Sont autorisés :

- les murs de pierre entre 1,80 et 2,00 m de hauteur ;
- les clôtures composées d'un mur bahut en ouvrages maçonnés enduits et d'une grille verticale, pouvant être doublées d'une haie végétale.

Sont interdits :

- les panneaux en béton sur ossature béton ;
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération, de tôle ondulée, de palettes, etc...
- Les haies de thuyas.

En limite séparative :

Sont interdits :

- les panneaux en béton en soubassement de plus de 0,50 m ;
- Les clôtures de plus de 2,00 m.
- Les clôtures en murs maçonnés qui ne sont pas enduits des deux faces
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération telles que la tôle ondulée, les palettes en bois, ou des matériaux précaires comme les panneaux fibro-ciment
- Les haies de thuyas

De mesures dérogatoires pourront être accordées pour assurer la cohérence avec l'existant.

Toute clôture à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.



POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'ASPECT DES FACADES ET LES MATÉRIAUX :

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les dépendances, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES OUVERTURES :

- Les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.
- La création d'une véranda au rez-de-chaussée, sur les façades donnant sur voies, est autorisée si l'ouvrage s'intègre à la composition générale de la construction.

LES SAILLIES :

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénatures ou de technique architecturale afin de préserver l'aspect lisse des façades.

LES CLÔTURES :

- Les murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierres ou briques apparentes et devront s'intégrer dans le site.
- Les murs en pierre ou briques apparentes existantes sur la parcelle doivent être préservés. Dans le cas d'un appareillage avec un joint beurré - plein et irrégulier- le rejointoiement doit être réalisé à la chaux, en affleurant la pierre. Lors des travaux envisagés, l'emploi de l'enduit ou de la peinture est interdit.
- Les clôtures mixtes, murs bahuts en pierre ou brique et grilles en fer forgé ou métallique existantes sur la parcelle doivent être préservées et restaurées.
- Le ravalement des murs en pierre ou en briques enduits existants sur la parcelle doit être réalisé à base d'un mortier au plâtre et chaux.
- Les autres matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.

Sur les voies :

Sont autorisés :

- les murs de pierre entre 1,80 et 2,00 m de hauteur ;
- les clôtures composées d'un mur bahut en ouvrages maçonnés enduits et d'une grille verticale, pouvant être doublées d'une haie végétale.

Sont interdits :

- les panneaux en béton sur ossature béton ;
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération, de tôle ondulée, de palettes, etc...
- Les haies de thuyas.

En limite séparative :

Sont interdits :

- les panneaux en béton en soubassement de plus de 0,50 m ;
- Les clôtures de plus de 2,00 m.
- Les clôtures en murs maçonnés qui ne sont pas enduits des deux faces
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération telles que la tôle ondulée, les palettes en bois, ou des matériaux précaires comme les panneaux fibro-ciment
- Les haies de thuyas

De mesures dérogatoires pourront être accordées pour assurer la cohérence avec l'existant.

Toute clôture à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.



ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Ces surfaces ne doivent dépasser les 40% d'espace libre de l'unité foncière, comme défini à l'article UA 13 du présent règlement.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
Dans le cas de constructions nouvelles, les garages devront être intégrés ou attenants à la construction principale.
- *Pour les logements sociaux :*
Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, services et activités, commerces courants, hôtels et restaurants :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales, exceptées les haies de thuyas, s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.



Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

- Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement, dont 80% en pleine terre.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme repérés au plan de zonage doivent être préservé et mis en valeur.

En application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1, 7° sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux divers.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

Toute construction à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

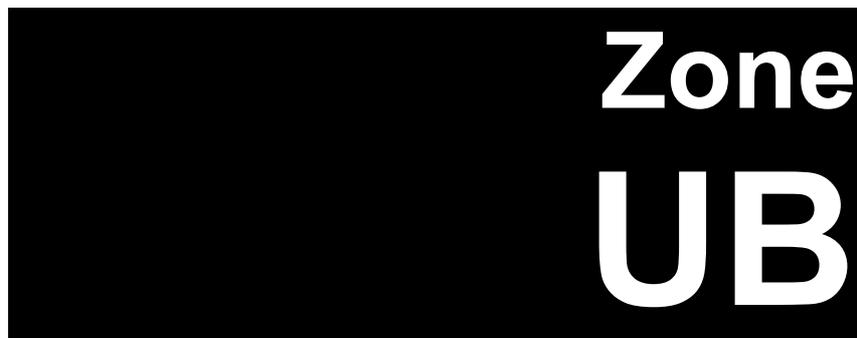
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UB** accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le bourg.*

*La zone **UB** a pour vocation de préserver le bâti existant et d'assurer la transition entre le centre de bourg et les espaces boisés et agricoles environnants.*

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties de la zone afin de constituer un secteur de transition entre l'habitat dense du centre historique et les espaces naturels, tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou des commerces.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE UB



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité agricole ou d'activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux permis de construire ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

Sont admis :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou dans un périmètre faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (Cf Annexes du règlement).
- Les extensions et les annexes liées aux habitations principales, telles que les garages, abris de jardin et vérandas ;
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment les bureaux et services, l'artisanat et les activités commerciales, les équipements sociaux, sportifs, culturels et cultuels ;
- Les squares, jardins, aires de jeux ou de sports sous réserve de leur ouverture au public ;
- Les parcs de stationnement publics des véhicules ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement de destination en cas de sinistre.



ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

ACCES ET VOIRIE :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'ouverture sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdite.

Les voies et les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE EXISTANTE :

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

VOIRIE NOUVELLE :

L'emprise de la voie doit être de 8,00 m avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Cette largeur est ramenée à 5,00 m minimum si la voie n'excède pas 50,00 m et ne dessert pas plus de cinq logements.

Une voie se terminant en impasse devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions de collecte des déchets ménagers et les véhicules de secours).

ACCES :

La largeur de l'accès véhicules est de 3,50 m minimum s'il dessert un seul logement.

Cette largeur est de 5,00 m minimum pour desservir deux logements et plus.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.



Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, quelle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Toutes les constructions nouvelles ne devront pas être implantées au-delà d'une marge de recul de 20,00 mètres à compter de l'alignement de la voirie.**
- **Les extensions et les annexes telles que les garages et vérandas devront être implantées :**
 - soit dans la continuité de la construction principale,
 - soit dans une bande de 20,00 mètres à compter de l'alignement de la voirie.
- **La surélévation d'un bâtiment existant devra :**
 - soit être réalisée dans les limites de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - soit être réalisée avec un débord d'1,00 mètre maximum par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement.

Dans le cas de terrains issus d'un lotissement et ce quelle que soit la date du permis de lotir, les alignements seront conservés dans un souci de cohérence de l'ensemble concerné.



ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation devront être réalisées soit :

- dans une bande de 20 mètres à compter d'une des limites séparatives latérales
- en retrait des limites séparatives d'au moins 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;

Les annexes, les garages devront être implantées :

- o soit en retrait des limites séparatives ;
- o soit dans la continuité de la construction principale existante ;
- o soit sur une limite séparative sous réserve que la réalisation n'excède pas 10 m de longueur sur la limite séparative ;
- o soit sur une limite séparative dans le cas où l'implantation de la construction crée une continuité sur rue avec les constructions limitrophes implantées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être séparées les unes des autres d'au moins 6,00 mètres.

Les annexes, garages et abris de jardin pourront être implantées soit :

- dans la continuité de la construction principale,
- en retrait d'au moins 4,00 m de la construction principale.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

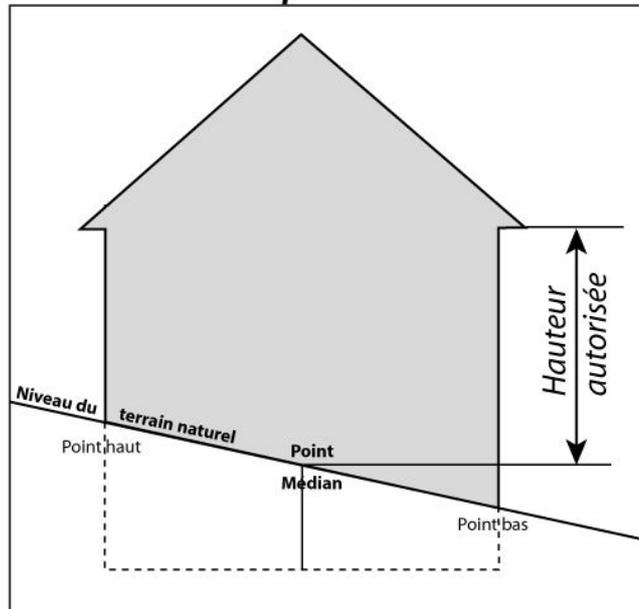
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes tels que les garages, abris de jardin et vérandas ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Au moins 80% des espaces libres restant devront rester en pleine terre.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- **Les constructions pourront être édifiées avec 1 rez-de-chaussée plus 1 niveau plus 1 niveau de combles (R+1+c).**
- **la hauteur des constructions principales et les extensions** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, annexes et abris de jardin et vérandas ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, « **par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur** », toutes les réhabilitations, les extensions, ou les nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte « **au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.** »

Toute nouvelle construction, le long de la voie, doit permettre par sa volumétrie, son aspect extérieur et ses variations de hauteurs, de souligner les caractéristiques d'implantations des masses bâties existantes du centre de bourg. Ces caractéristiques se traduisent par une composition généralement simple de volumes perpendiculaires ou parallèles à la voie.

Les annexes et les dépendances des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension ou de nouvelle construction de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale ou avoisinants sont mis en valeur.

Pour les Bâties et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
- **Pour les constructions issues d'un lotissement de moins de dix ans, se sont les règles intérieures qui s'appliquent.**



En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme les règles suivantes sont applicables aux constructions nouvelles et aux extensions :

L'ASPECT DES FACADES ET LES MATÉRIAUX :

- Les matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.
- Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les dépendances, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES OUVERTURES :

- Les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.
- La création d'une véranda au rez-de-chaussée, sur les façades donnant sur voies, est autorisée si l'ouvrage s'intègre à la composition générale de la construction.

LES SAILLIES :

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénatures ou de technique architecturale afin de préserver l'aspect lisse des façades.

LES CLÔTURES :

- Les murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierres ou briques apparentes et devront s'intégrer dans le site.
- Les murs en pierre ou briques apparentes existantes sur la parcelle doivent être préservés. Dans le cas d'un appareillage avec un joint beurré - plein et irrégulier- le rejointoiement doit être réalisé à la chaux, en affleurant la pierre. Lors des travaux envisagés, l'emploi de l'enduit ou de la peinture est interdit.
- Les clôtures mixtes, murs bahuts en pierre ou brique et grilles en fer forgé ou métallique existantes sur la parcelle doivent être préservées et restaurées.
- Le ravalement des murs en pierre ou en briques enduits existants sur la parcelle doit être réalisé à base d'un mortier au plâtre et chaux.
- Les autres matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.

Sur les voies :

Sont autorisés :

- les murs de pierre entre 1,80 et 2,00 m de hauteur ;
- les clôtures composées d'un mur bahut en ouvrages maçonneries enduits et d'une grille verticale, pouvant être doublées d'une haie végétale.

Sont interdits :

- les panneaux en béton sur ossature béton ;
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération, de tôle ondulée, de palettes, etc...
- Les haies de thuyas.

En limite séparative :

Sont interdits :

- les panneaux en béton en soubassement de plus de 0,50 m ;
- Les clôtures de plus de 2,00 m.
- Les clôtures en murs maçonneries qui ne sont pas enduits des deux faces
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération telles que la tôle ondulée, les palettes en bois, ou des matériaux précaires comme les panneaux fibro-ciment
- Les haies de thuyas

Des mesures dérogatoires pourront être accordées pour assurer la cohérence avec l'existant.

Toute clôture à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.



ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Ces surfaces ne doivent dépasser les 40% d'espace libre de l'unité foncière, comme défini à l'article UB 13 du présent règlement.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
Dans le cas de constructions nouvelles, les garages devront être intégrés ou attenants à la construction principale.
- *Pour les logements sociaux :*
Au moins 1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux, services et activités, commerces courants, hôtels et restaurants :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales, exceptées les haies de thuyas, s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.



Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

- Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.
- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement, dont 80% en pleine terre.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme repérés au plan de zonage doivent être préservé et mis en valeur.

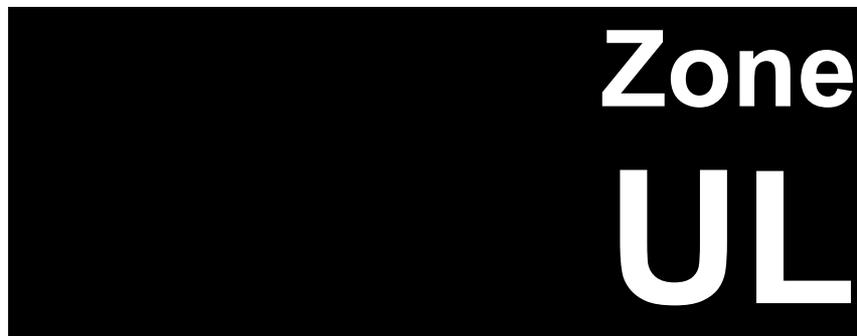
En application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1, 7° sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux divers.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

Toute construction à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL regroupe les constructions et les terrains à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation sportive, de loisirs, sociale, scolaire et culturelle ou technique.

Il existe plusieurs zones à vocation d'équipements qui sont localisées :

- *sur le site dit « du stade » ;*
- *sur le site de la station d'épuration ;*

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement est de constituer une zone d'équipements, tout en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels proches.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE UL



ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des utilisations du sol autorisées
- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités industrielles ;
 - d'entrepôts commerciaux ;
 - d'installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées et aux travaux de voirie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations ou aux services publics présents dans la zone.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager et du respect du caractère villageois et naturel du secteur:

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ;
- Les constructions et aménagements de locaux à usage d'éducation, culturel et social ;
- Les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs et de sports ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher et sans changement d'affectation en cas de sinistre ;
- Les équipements et établissements publics sanitaires ou hospitaliers,
- Les locaux nécessaires au fonctionnement de la station de dépuración,
- Le stockage de végétaux et de matériaux naturels sous réserve qu'ils soient masqués ;
- Les structures légères tels que les abris et hangars liés à l'activité autorisée dans la zone ;
- Les ateliers techniques et locaux qui y sont liés aux équipements autorisés.



**ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES ET VOIRIE :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'ouverture sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdite.

Les voies et les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE EXISTANTE :

Toute construction doit être desservie par une voirie publique ou privée en bon état de viabilité.

VOIRIE NOUVELLE :

L'emprise de la voie doit être de 8,00 m avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Cette largeur est ramenée à 5,00 m minimum si la voie n'excède pas 50,00 m et ne dessert pas plus de cinq logements.

Une voie se terminant en impasse devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions de collecte des déchets ménagers ou autres).

ACCES :

La largeur de l'accès véhicules est de 3,50 m minimum s'il dessert un seul logement.

Cette largeur est de 5,00 m minimum pour desservir deux logements et plus.

**ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES
RESEAUX**

1. Eau potable

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués sera être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.



Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les constructions autorisées devront tenir compte dans leur implantation de la localisation des puits et points d'eau reporté sur le document graphique joint en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent :

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 14,00 m de l'axe de voirie.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 4,00 m les uns des autres.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé



ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage (hors cheminées) ne doit pas excéder 15,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.)

Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions prévues à l'article UB 11 du présent règlement.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.



SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de :

- 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement pour les aires de stationnement inférieures ou égales à 500 places, avec un minimum de 1 place ;
- 10 places pour handicapés pour 50 places de stationnement pour les aires de stationnement supérieures à 500 places.

(décret n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999)

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de chaque projet et de la législation en vigueur.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant par :

- *une reproduction des formes et organisations existantes des plantations d'alignement des agencements paysagers ;*
- *ou un traitement original faisant l'objet d'une réflexion préalable et compatible avec les formes et organisations existantes.*

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE UL



TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Zone **AUL**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée mais qui, située à proximité du bourg, doit accueillir les équipements futurs du village pour les 10 prochaines années.

Il s'agit d'une zone qui recevra principalement les équipements communaux ou intercommunaux nécessaires aux besoins des habitants des Granges-le-Roi ou des périmètres de coopération intercommunale dont fera partie la commune des Granges-le-Roi.

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

La **zone AUL** ne pourra recevoir des constructions que dans le cadre d'un projet et d'un programme d'ensemble, sous une forme opérationnelle qui fera l'objet d'une MODIFICATION du présent PLU.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE AUL



Cette zone AUL est une zone d'urbanisation future. Elle est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'équipements.

La zone AUL ne sera ouverte à l'urbanisation que par la MODIFICATION du présent PLU, ou toute autre procédure adaptée.

Les dispositions réglementaires qui s'appliqueront au développement de cette zone seront définies lors de cette MODIFICATION.

Réglementation plus particulière dans la zone AUL :

ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AUL 2.

ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

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

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

Les articles AUL3, AUL4, AUL5, AUL8, AUL9, AUL10, AUL11, AUL12, AUL 13 et AUL14 ne sont pas réglementés.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE AUL



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES NATURELLES



Art. .1 : Occupations du sol interdites.

Art. .2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Art. .3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Art. .4 : Conditions de desserte par les réseaux.

Art. .5 : Superficie minimale des terrains

Art. .6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Art. .7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Art. .9 : Emprise au sol.

Art. .10 : Hauteur des constructions.

Art. .11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. .12 : Obligations en matière de stationnement.

Art. .13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Art. .14 : Coefficient d'Occupation des Sols.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES NATURELLES



Zones Na, Nb & Nc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Cette zone est localisée dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau, mais également sur le plateau, au sud de la commune. L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.

La zone N se compose de deux sous-zones :

- *la zone Na qui regroupe les espaces naturels non-bâties, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ;*
- *la zone Nb qui regroupe les constructions isolées, soit dans l'espace agricole, soit dans les espaces verts et/ou boisés.*
- *la zone Nc qui regroupe les constructions existantes en zone naturelle à la Ferme de la Villeneuve et à l'Abbaye de l'Ouÿe.*

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement est de préserver ces espaces naturels.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES Na, Nb & Nc



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones Na, Nb et Nc

- Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage :
 - d'activités ;
 - d'entrepôts commerciaux ;
 - d'installations classées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- L'installation de camping et de caravanning et le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

Dans les zones Na

- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières.

Dans les zones Nb

- Les extensions et les annexes telles que les abris de jardin, garages et vérandas sous réserve de leur bonne intégration aux volumes construits existants, à hauteur de 20% de la SHON existante maximum ;
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement d'affectation, en cas de sinistre.

Dans les zones Nc

- Le changement de vocation et d'affectation des bâtiments et locaux existants avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions à hauteur de 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter les changements de vocation autorisés au présent article ;
- Le réaménagement, l'aménagement à vocation d'hébergement, d'hébergement touristique et d'équipement accueillant du public ;
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement d'affectation, en cas de sinistre.



**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Dans les zones Na, Nb et Nc

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum.**

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones Na, Nb et Nc

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation autorisée.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, quelle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.



ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé

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

Dans les zones Na et Nc

Non réglementé

Dans la zone Nb

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .

Dans les zones Na, Nb

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres.

Dans la zone Nc

Non réglementé

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ .

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé



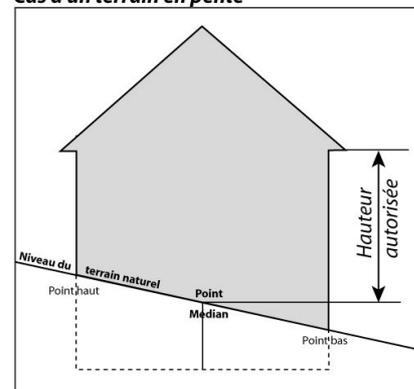
ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Na et Nb

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-après :

- la **hauteur des constructions principales** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



Dans la zone Nc :

La hauteur des extensions autorisées et des aménagements permis ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments et locaux existants avant la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Dans la zone Nb :

Les extension autorisées devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant (espaces boisés classés) et ne pas nuire à la qualité paysagère du site.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

Dans les zones Na et Nc :

Non réglementé

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans la zone Nb :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.



En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.

- le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement existant.
- ***Les parcs de stationnement devront être paysagés et faire l'objet d'une étude précisant les besoins en nombre et l'organisation des circulations et des places sur le secteur défini.***

Dans les zones Na et Nc :

Non réglementé

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES Na, Nb & Nc



Zones A & A*

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

OBJECTIF DU RÈGLEMENT

L'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés.



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES A & A*



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones A et A* :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités industrielles ;
 - d'entrepôts commerciaux ;
 - d'installations classées ;
 - d'habitation non liée directement à l'usage, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées.
- Toute construction qui n'est pas directement liée au fonctionnement des exploitations agricoles, au logement de la famille de l'exploitant, ou à la préservation et la mise en valeur des paysages agraires et qui ne respecte pas les conditions énoncées à l'article A2 ci-après, notamment le premier aliéna.
- Les dépôts de toute nature non liés aux exploitations agricoles ou aux services publics.

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

Dans les zones A et A* :

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager du secteur :

- Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'au moins la moitié de la surface minimale d'installation définie en Essonne ", ceci en application des articles L.722-4, L.722-5 et L.312-5 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2001-DDAF/SAA-1022 du 21 novembre 2001 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou dans un périmètre faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (Cf Annexes du règlement no ?)
- La possibilité de reconversion des bâtiments agricoles existants dans les cas de « cessation d'activité ou d'inadaptation aux besoins actuels de l'activité agricole ", dans le cadre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les réaménagements de locaux existants liés au tourisme vert comme les gîtes ;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'utilisation, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées ;



- Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones A et A* :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum**.
- Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones A et A* :

1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation autorisée. Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.



Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.
- Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, qu'elle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones A et A* :

Non réglementé

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

Dans les zones A et A* :

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent :

Toutes les constructions nouvelles devront être implantée à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Dans les zones A et A* :

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres, sauf pour les serres.



ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Dans les zones A et A* :

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres d'au moins 8,00 m ou être réalisés dans la continuité du bâtiment existant.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones A et A* :

Non réglementé.

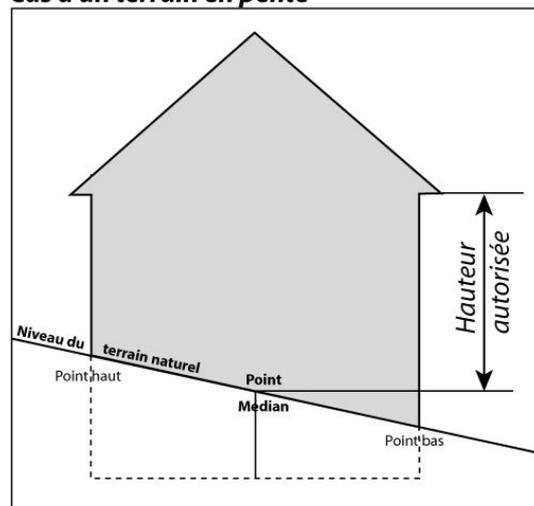
ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones A et A* :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- **la hauteur des constructions principales à usage d'habitation** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- **la hauteur des hangars, locaux de stockage, abris pour animaux**, mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 15,00 mètres au droit de la construction.
- **la hauteur des bâtiments annexes** mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- **dans le cas de terrains en pente**, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente





ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Dans les zones A et A* :

Pour les Bâtis et les Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont déterminés au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)

En dehors des Bâtis et des Ensembles Remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans les zones A et A* :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement existant.



**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

Dans les zones A et A* :

Les espaces boisés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones A et A* :

Non réglementé.



S E C O N D E P A R T I E

ANNEXES AU PRESENT

REGLEMENT



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

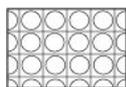
REGLEMENT



TITRE VI : ESPACES BOISES CLASSES

TERAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au présent dossier de PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Numéro	Situation	Superficie	Références cadastrales	Zonage du PLU	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
1	ROUTE DE DOURDAN <i>Cimetière</i>	7 376 m ² environ	ZD 96 ZD 97 ZD 98 ZD 99	A	Extension du cimetière	Commune des GRANGES-LE-ROI
2	ROUTE D'ANGERVILLE <i>Grimoire</i>	2 746 m ² environ	ZN 30	A	Aménagements de locaux pour les services techniques municipaux	Commune des GRANGES-LE-ROI



Commune des GRANGES-LE-ROI
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ANNEXES