

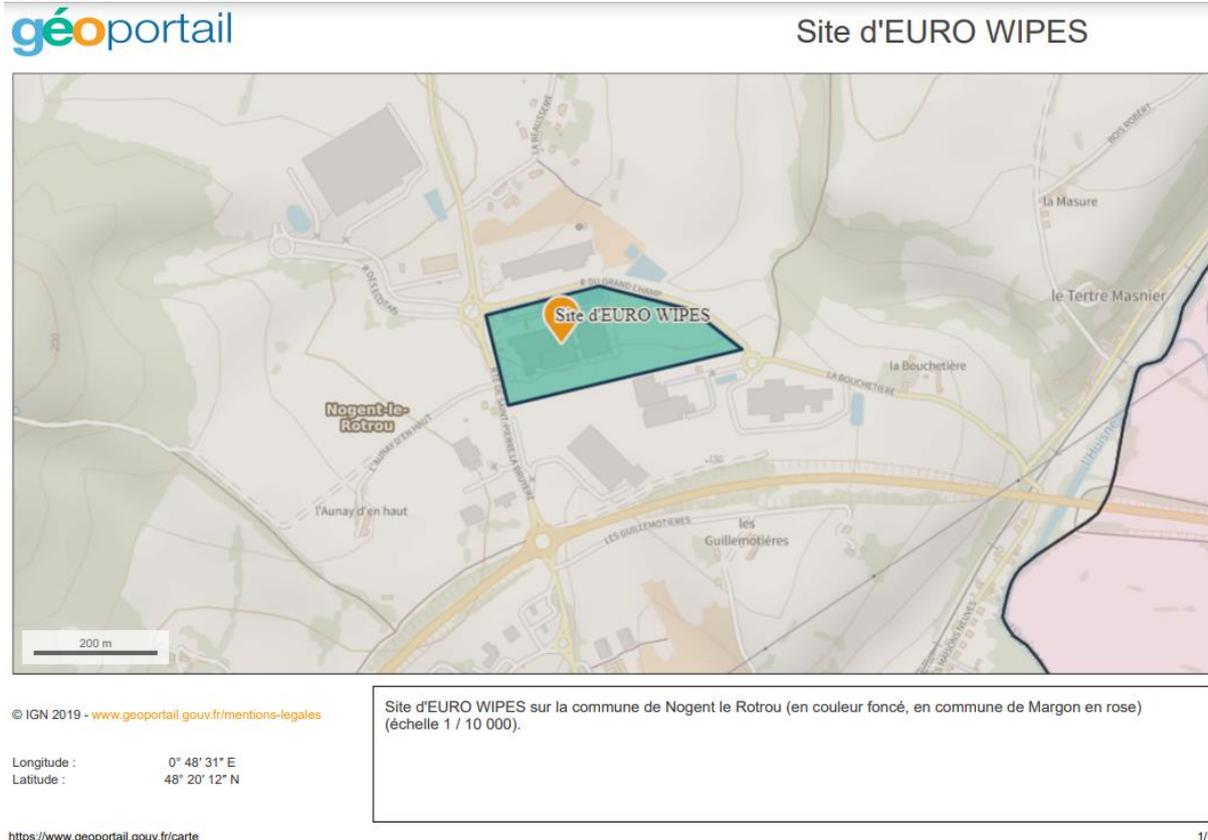
PROJET D EXTENSION
SITE EURO WIPES
Nogent-le-Rotrou (28)
P.J. n°4 Respect des prescriptions
des plans d'urbanismes
et des plans d'occupations des sols

Définition des zonages concernés

Le site d'EUROWIPES est situé sur le territoire de la commune de Nogent-le-Rotrou à l'adresse suivante : 2 rue du Grand Champ sur la commune de Nogent-le-Rotrou.

Le site doit donc être en accord avec le plan d'urbanisme établi sur cette commune.

La carte suivante illustre les zonages des plans qui concernent le site :



La carte est disponible au lien suivant : [Site EURO WIPES échelle 1 - 10 000.pdf](#)

Géoportail-urbanisme indique que le site est réglementé par :

- Le zonage de la commune de Nogent-le-Rotrou (zone **UD** du PLU)

Nous présentons dans la suite de ce document les différents extraits de règlements en vigueur pour cette zone et nous justifions le respect par le site EURO WIPES des prescriptions édictées.

Plan Local d'Urbanisme de Nogent-le-Rotrou

Sur le territoire de la commune de Nogent-le-Rotrou, le site est considéré en **zone UD**. Cette zone correspond aux terrains dédiés à l'activité économique (voir plan de zonage PLU)

Nous listons ci-dessous les différents articles régissant l'occupation de cette zone et nous justifions leur respect sur le site EUROWIPES (voir RGLT et annexe du PLU, Titre 2 -> Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UD).

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'intégralité de la commune.

Les projets de constructions devront respecter, à compter de leur entrée en vigueur, les dispositions des plans de prévention des risques à intervenir, notamment ceux prescrits à la date d'approbation du présent règlement. Ces dispositions sont les suivantes :

- **Pour les zones concernées par la ZEC (Zone d'Expansion des Crues)** : les secteurs situés dans ces périmètres définis par le PPRI approuvé le 12 avril 2001 participent au laminage des crues en stockant des volumes importants d'eau. Toute nouvelle urbanisation et construction nouvelle susceptibles d'augmenter la population, l'imperméabilisation du sol et de faire obstacle au libre écoulement des eaux est interdite. Certaines installations ou extensions légères sont autorisées et soumises à condition dans le règlement du PPRI.
- **Toute construction nouvelle est interdite dans les secteurs urbains concernés par l'aléa fort et très fort du PPRI approuvé le 12 avril 2001.**
- **Pour les secteurs urbains du centre-ville concernés par les périmètres d'aléa moyen,** compris entre les rues Paul Deschanel et des Tanneurs et l'Huisne, certaines constructions et autres travaux peuvent être soumis à condition voire interdits par application du PPRI approuvé le 12 avril 2001, afin de préserver les capacités d'écoulement des eaux de crues.
- **Pour les secteurs urbains concernés par le périmètre d'aléa faible,** il convient de s'assurer que les travaux susceptibles d'être réalisés n'en aggravent pas la vulnérabilité.

**Le projet ne se situe pas dans une ZEC, une zone concernée par un PPRI ou un PPRN, dans le centre-ville ou dans un périmètre d'aléa faible ou moyen.
A ce titre le site n'est concerné par aucune des prescriptions citées ci-dessus.**

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R.111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur des vestiges

archéologiques.

- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées sur le Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du présent plan,

- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation (article L.111-10),
- les zones d'aménagement différé (ZAD) délimitées en application de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,
- le zonage d'assainissement joint aux annexes avec la réglementation en vigueur,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique qui ont été édictées.
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les lotissements (Articles L.442 et suivants, R.442 et suivants du CU).

Les articles L.111-9, L.111-10, L.313-2 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer. L'article L.123-6 stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative « peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan. »

Le projet respecte l'ensemble des articles énumérés ci-dessus.

Article UD-1 : Occupations et utilisations des sols interdites

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article UD-2.
- 1.2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception des aires d'accueil des gens du voyage.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23f, R.421-19k et R.421-20 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

Le projet fait partie des installations visées à l'article UD-2 et n'est donc pas interdit (il s'agit d'un entrepôt qui servira à gérer les stocks de produits du site EUROWIPES).

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

ARTICLE UD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions à destination d'habitat nécessaires aux activités présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc.). Elles seront obligatoirement intégrées dans le corps du bâtiment d'activité.
- 2.2. Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- 2.3. Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (comme le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huisne et de ses affluents), les occupations et utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOGENT-LE-ROTROU APPROUVE LE 2 JUILLET 2009

REGLEMENT

- 2.4. Les constructions nouvelles, reconstructions et extensions autour d'installations classées faisant l'objet de périmètres de protection et d'éloignement reportés au plan de zonage du PLU (cf. annexe n°4 du règlement).
- 2.5. Les réhabilitations, extensions et surélévations ainsi que les changements de destination des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que la SHOB créée n'excède pas 15% de la SHOB existant à la date d'approbation du PLU.

Le projet rentre dans la catégorie d'une extension d'activité existante (2.4). Le projet respecte la réglementation en vigueur et est compatible avec le milieu environnant.

Article UD-3 : Conditions de l'occupation des sols

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.1. Caractéristiques de voies nouvelles
 - 3.1.1. Toute voie nouvelle doit :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers ;
 - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
 - présenter une largeur minimale de 4 mètres en tout point ;
 - permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
 - 3.1.2. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
 - 3.1.3. Si la réalisation de voies en impasse ne peut être évitée, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, ainsi que d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.2. Desserte et constructibilité
 - 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
 - 3.2.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil.
- 3.3. Conditions d'accès aux voies
 - 3.3.1. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.
 - 3.3.2. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Le projet d'extension ne nécessite pas de création de nouvelle voie d'accès au site et le site (avant-projet) est actuellement conforme au PLU.

Article UD-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

ARTICLE UD-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement, eaux pluviales et eaux usées

4.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée, et autorisés par le règlement d'assainissement, ne peuvent y être implantés. Des dispositifs de refoulement peuvent être imposés dans le cas de zones non raccordées mais classées en zone constructible.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4.2.3. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

4.3. Réseaux divers

4.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (gaz, électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, et les antennes ou paraboles devront être non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

4.3.2. S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

4.4. Collecte des déchets

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

4.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ainsi que les opérations d'habitat groupé, devront prévoir un local d'une superficie suffisante, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Il devra être accessible à tous les usagers de l'immeuble, soit de préférence en rez-de-chaussée.

4.5. Mesures particulières en matière d'eau pluviale polluée

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

La nouvelle installation sera raccordée aux réseaux publics d'eau potable et de gaz. La parcelle de terrain envisagée est déjà fiabilisée et présente les raccordement adéquates aux différents réseaux.

Il n'y a pas besoin de construire un poste de relèvement (le réseau sera en gravitaire).

Pour les eaux pluviales, il est prévu de créer un réseau d'EP 600 (en traversée de chaussée, sans limitation de débit, sous réserve de d'autorisation).

Article UD-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

ARTICLE UD-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

Sans objet.

Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

ARTICLE UD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...), aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

- 6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite publique avec un maximum de 15 m. Dans les secteurs où des périmètres de maîtrise de l'urbanisation pourraient s'appliquer, des retraits supérieurs à 15 m pourront être autorisés, en l'absence d'étude d'aménagement.

Le projet d'extension respecte ces prescriptions (voir la fiche projet).

Article UD-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE UD-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales
 - 7.1.1. Toute construction nouvelle s'implantera sur l'une au moins des limites latérales, ou en retrait.
En cas de retrait, la distance de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.
 - 7.1.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un maximum de 2 m.
- 7.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond du terrain d'assiette du projet
En cas de retrait, la distance aux limites de fond doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée avec un minimum de 6 m.

Le projet d'extension respecte ces prescriptions.

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

ARTICLE UD-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Sans objet.

Article UD-9 : Emprise au sol des constructions

ARTICLE UD-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Règle générale
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.
En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol pourra aller jusqu'au 85% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le projet d'extension respecte ces prescriptions, l'emprise au sol du projet ne dépasse pas 70%

Article UD-10 : Hauteurs maximales des constructions

ARTICLE UD-10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteur absolue**

Toute construction nouvelle ou surélévation est limitée à 15 m au faitage hors tout, à partir du terrain existant. Cette limite ne s'applique pas à une installation spécifique de production qui ne soit pas un bâtiment (cheminée, mât, hauban...), à condition que son insertion paysagère ait été étudiée, et validée par le service instructeur. Toutefois les mâts à vocation publicitaire sont interdits.

10.2. En cas de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction ne peut excéder 7 m au faitage, sur une profondeur de 7 m.

10.3. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Le projet ne dépasse pas une hauteur de 15 m et en limite séparative les bâtiments ne dépassent pas 7 m de haut (voir la fiche et plan du projet).

Article UD-11 : Règle générale**11.1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les façades réfléchissantes sont interdites. Les panneaux d'affichage publicitaires de plus de 12 m² sont interdits dès lors qu'ils seraient visibles depuis l'espace public. Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées, dans les limites de dimension fixées par le règlement de publicité.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou

inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

11.2. Matériaux et aspects des façades – Constructions nouvelles

Les matériaux recyclables partiellement ou totalement en fin de vie doivent être privilégiés dans la construction et l'aménagement des abords. De même les matériaux sobres en énergie lors de leur fabrication et leur acheminement doivent être privilégiés.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

11.3. Espace libre, collectif, dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...)

11.4. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale (pierre, appareillage, couronnement, etc.), la conservation et la restauration de ces murs sont prioritaires.

Le projet respecte toutes ces prescriptions.

Article UD-12 : Aires de stationnement

ARTICLE UD-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Habitat : 1,5 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON.

Commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 150 m² de SHON; 1 place pour 25 m² entre 150 à 1000 m² de SHON ; 2 places pour 50 m² de SHON au-delà de 1000 m².

Hébergement hôtelier : pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé 1 place pour 30 m² de SHON.

Industrie : 1 place pour 100 m² SHON jusqu'à 1000 m², 1 place pour 300 m² au-delà.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VILLE DE NOGENT-LE-ROTROU – ACT CONSULTANTS – JUIN 2009

PAGE 60

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOGENT-LE-ROTROU APPROUVE LE 2 JUILLET 2009

REGLEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

12.2. Règle pour les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées en quantité suffisante pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés.

Dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle peut être adaptée aux contraintes géométriques de l'opération d'extension ou de transformation.

12.4. Transports en commun

Les normes d'exigence de nombre de places sont réduites de 30% (exemple : 7 places pour 1000 m² de SHON en industrie, au lieu de 10) et arrondi à l'unité inférieure, dans un rayon de 150m autour d'une station de transport en commun, et si le projet a réalisé un local pour les deux-roues de taille suffisante.

Le projet respecte toutes ces prescriptions.

Article UD-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisir - plantations

ARTICLE UD-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1. Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

VILLE DE NOGENT-LE-ROTROU – ACT CONSULTANTS – JUIN 2009

PAGE 61

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOGENT-LE-ROTROU APPROUVE LE 2 JUILLET 2009

REGLEMENT

- de la nature du terrain (topographie, géologie - notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés, pour l'opération comme pour les voisins (maintenir un bon niveau de luminosité et de capacité d'ensoleillement, source d'économie d'énergie).

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

13.2. Espaces de pleine terre

Au moins 25 % (et 15% en cas d'extension allant jusqu'à 85% d'emprise au sol - article UD-9) de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre, végétalisé et planté d'arbres de moyenne ou haute tige.

Elle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, au service public et aux emprises du domaine public ferroviaire.

13.3. Préservation de l'identité végétale de Nogent

Les haies, arbres et spécimens existants à la date d'approbation du PLU doivent être maintenus, ou replantés en cas de besoin pour une construction extension bâtie.

Le projet respecte toutes ces prescriptions.

Article UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

ARTICLE UD-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

14.1. COS maximal autorisé sur le terrain d'assiette du projet

L'ensemble des constructions sur une même parcelle doit respecter un COS de 1,5 maximum.

14.2. Dépassement de COS pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables

Le COS peut être majoré de 20% pour les projets de construction ou de réhabilitation qui s'inscrivent dans les normes de performance énergétique définies par le décret du 8 mai 2007.

Cette prescription est respectée (le PC a d'ailleurs été accordé pour ce projet)

Conclusion

Le projet respecte toutes les prescriptions du PLU. Nous rappelons que ce projet fait l'objet d'une demande de permis de construire.