

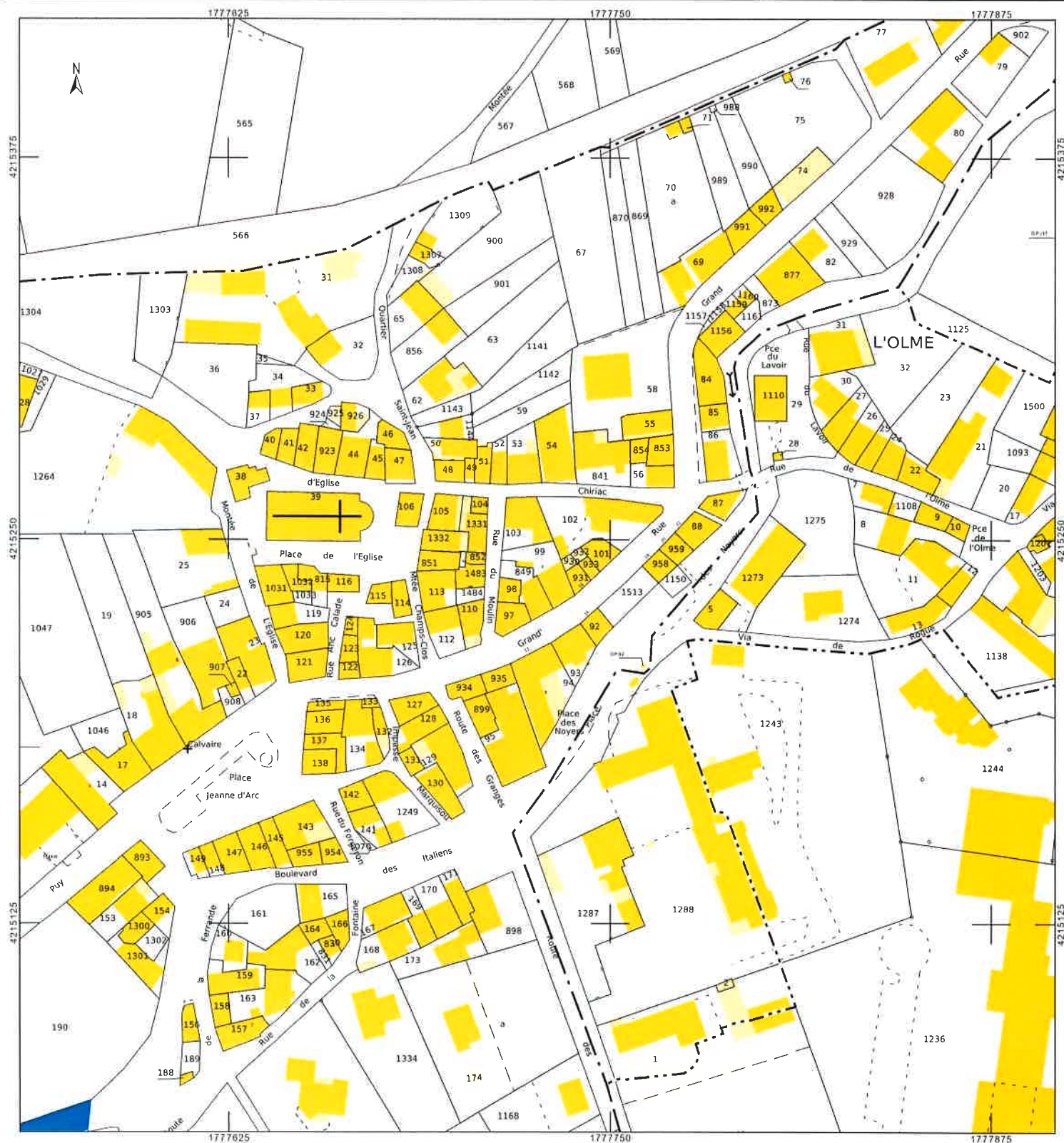
Propriétaire M DERAIL MAURICE		44 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS 43800 BEAULIEU		Né(e) le 04/07/1961 à 43 ROSIERES M DERAIL MAURICE BERNARD ALPHONSE	
Propriétaire MME GAMOND MARIE CHANTAL		19 RUE GRAND RUE 43800 ROSIERES		Né(e) le 21/07/1958 à 43 YSSINGEAUX MME GAMOND MARIE CHANTAL FELICIE	

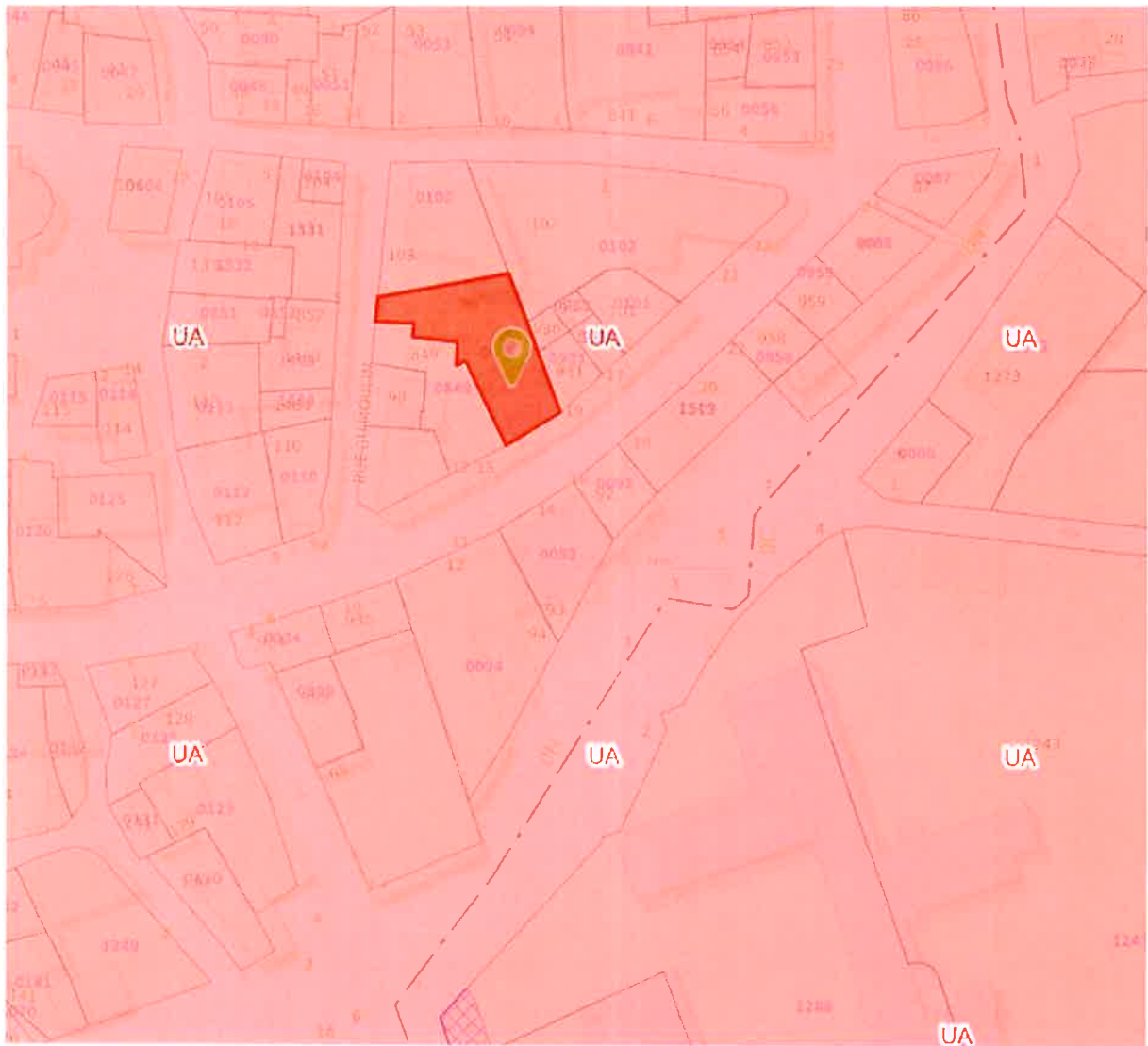
Propriété(s) batie(s)																					
Désignation des propriétés					Identification du local					Evaluation du local											
M	N° section	N° plan	Adresse	Code Fantoir	Bât	Ent	Niv	N° porte	N° invar	M. EVAL	AF	Nat Loc	Cat	Base d'imposition	Coll	Nat Exo	An ret	An deb	Fraction exo	Exo	Tx Om
	H	99	4 RUE DU MOULIN	0110	01	01	00	01002	1650086312	C	C	Local divers	MAG1	C 562,00 € GC 546,00 € D 0,00 € TSE 546,00 €							P
	H	99	4 RUE DU MOULIN	0110	01	01	00	01001	1650166360	C	H	Maison	5M	C 1 645,00 € GC 1 645,00 € D 0,00 € TSE 1 645,00 €							P

Revenu imposable :	3 003,00 €	Commune -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 2 207,00 €	Grp. Com. -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 2 191,00 €	Département -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €
--------------------	------------	-----------	--	-------------	--	---------------	--

Propriété(s) non bâtie(s)																			
Désignation des propriétés						Evaluation													
M	N° section	N° plan	Adresse	Code Fantoir	N° parc Prim	FP / DP	S.TAR	Suf	GR/SS GR	ref lot	Classe	Nat Cult	Contenance en CA	Base d'imposition	Coll	Nat Exo	AN RET	Fraction RC Exo	% Exo
	H	99	4 RUE DU MOULIN	0110		1	A		Sol / Sols				200	0,00 €					

Surface Totale :	200 CA	Revenu imposable :	0,00 €	Commune -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €	Grp. Com. -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €	Département -	Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €	MAJ POS : 0,00 €
------------------	--------	--------------------	--------	-----------	--	-------------	--	---------------	--	------------------





Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ROSIERES, dont la dernière procédure a été approuvée le **30/06/2014**.

 **Droit de Preemption Urbain (DPU) - Deliberation du 25 novembre 2011 - Ville de Rosières**

 **Zone classée UA**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et ne sont pas en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles.

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée aux opérations qu'elle doit desservir. En outre elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière ...).

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ou en l'absence de desserte par un tel réseau, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales de toute construction doivent être soit évacuées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit dispersées sur la parcelle ou restituées dans le milieu naturel, sans jamais être rejetées dans le collecteur eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications (de télédiffusion

ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

-L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres sont interdites.

2) Volumes et toitures :

- Les pentes des toits devront être comprises entre 30 et 60 % pour les constructions à usage d'habitation et au minimum entre 10 et 30 % pour les constructions à usage d'activités.
- Les toitures terrasses sont interdites dès lors qu'elles dépassent 20 % de la surface couverte.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que si elles sont adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.
- Les débords de toits en pignon ne devront pas excéder 0,50 mètre.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, des proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes.
- Les lucarnes de toit étrangères à la tradition locale telles que jacobines ou chiens assis sont interdites.

3) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, doit être constitué avec un mortier de teinte ocre clair, sable ou rosé.
Pour les maçonneries de pierres, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits. Les bardages sont autorisés pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes.

Les constructions, y compris les habitations, utilisant le bois (ossature et/ou bardage extérieur) sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier, sont interdites les constructions citées ci-après :

- les constructions réalisées en rondins
- les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspirés de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 70 cm, pente de toiture prononcée

L'emploi de madriers est autorisé à condition de ne pas comporter de débords d'angles et sous réserve d'un habillage de ces angles.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les couvertures doivent être en lauzes ou en tuiles de teinte rouge brique (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites). Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Devantures de magasins :

- Les façades commerciales ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

5) Architecture contemporaine :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

6) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Lorsque les murs sont en pierre apparente, les aménagements ou les extensions de bâtiments existant devront en conserver l'aspect.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,6 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est supérieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de vente.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires lors de la création de logements dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
- le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.