

COMMUNE DE RENNEMOULIN ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2016



L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS À L'INTÉRIEUR DES ZONES URBAINES UN DÉVELOPPEMENT ENCADRÉ ET MAÎTRISÉ DU VILLAGE DE RENNEMOULIN

L'orientation retenue est d'assurer la protection de ce qui fait le caractère et le charme du village de Rennemoulin, tout en permettant une certaine évolution avec l'accueil de nouveaux logements, soit sous forme de constructions nouvelles, soit sous la forme d'extension des constructions existantes.

Sur la partie ancienne du village (zone UV), l'orientation est d'assurer la protection des constructions traditionnelles d'origine rurale avec les éléments d'accompagnement que constituent les murs, les porches, les jardins, les parcs et arbres remarquables. Ces éléments forment un patrimoine remarquable qui doit être préservé et mis en valeur.

Pour les extensions récentes constituées de maisons individuelles avec jardin, l'orientation retenue est d'assurer la protection des formes urbaines actuelles marquées par un équilibre entre le bâti et le non bâti, ce qui suppose de maintenir une proportion importante d'espaces verts qui contribue largement à la qualité du cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

Ce développement modéré et maîtrisé du nombre de constructions s'impose d'autant plus que, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les habitations sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel. Or, du fait de la nature du sol et de la proximité du ru de Gally, il ne serait pas judicieux, sur le plan de la protection de l'environnement, d'augmenter de manière significative le nombre de logements à l'intérieur du village.

Les orientations retenues s'inspirent largement de l'étude réalisée par l'Agence Laverne en janvier 2014 dans le cadre de l'accord cadre « Plaine de Versailles » : propositions paysagères et architecturales et adaptations réglementaires.

Sur les unités foncières qui accueillent déjà une construction, l'orientation retenue est de permettre des extensions modérées du bâti existant afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants en termes d'agrandissement de leur logement.

Sur les autres unités foncières (parcelles non bâties), pourront être réalisées des constructions nouvelles. Pour l'implantation de ces constructions nouvelles, des périmètres de constructibilité ont été définis en s'appuyant sur des critères d'intégration paysagère, de protection des vues et des éléments remarquables du paysage, d'accès. Une seule construction est autorisée par polygone.

Ces constructions devront reprendre les formes et les proportions de maisons de village traditionnelles ou bien adopter le gabarit de maisons de type « longères ». Les hauteurs maximums sont fixées pour chacun des périmètres en fonction de critères d'intégration dans le site et de respect des gabarits des constructions environnantes.

La desserte des polygones n° 12 et 13 ne pourra s'effectuer que par le chemin historique cadastré AB43c, situé à l'est de la parcelle AB12 et allant directement de la RD161 à la ferme de l'Etang, comme déjà initialement prévu dans le POS (Voir Article 682 du code civil).

En effet, la voie publique « allée du Bief » est structurellement inadaptée : impossibilité de croisement (4m de large), dénivelé important par rapport à la parcelle, trafic attendu, encombrement par la sortie du lavoir, et voie devenue inondable (Cf. PPRI).

Dans tous les cas, elles devront respecter le style et le gabarit de l'habitat ancien d'origine rurale. Le choix des matériaux et de leurs couleurs devra reprendre le vocabulaire architectural des constructions anciennes d'origine rurale.

Devra par ailleurs être maintenue une proportion significative d'espace de pleine terre perméable, afin de limiter les ruissellements. Les espaces verts paysagers les plus significatifs sont protégés, ne pourront y être réalisés que des aménagements légers compatibles avec le maintien du caractère paysager de ces espaces.

Des vues significatives à préserver sont également identifiées sur la carte.

Numéro du polygone d'implantation	Surface du polygone en m²
1	340
2	270
3	500
4	300
5	315
6	270
7	600
8	150
9	410
10	200
11	410
12	530
13	440
14	300

Polygone d'implantation des nouvelles constructions. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du polygone. Une seule construction par polygone est autorisée. Si la limite du polygone correspond à une limite séparative, la construction peut être implantée en limite.

Hauteur maximale des constructions
R+C : rez-de-chaussée + 1 niveau de combles soit 6 m au faîtage
R+1+C : rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles soit 9 mètres au faîtage

Principe d'accès

Vue à conserver

Espace de stationnement en décaissement commun

En cas de création de clôture, celle-ci devra être non opaque et largement ajourée

La desserte des polygones 12 et 13 se fera obligatoirement par ce chemin. L'aménagement de cette voie se fera dans le respect de la haie de platanes centenaires qui bordent actuellement le chemin

Mur existant à conserver
La surélévation du mur est interdite

Conserver le mur existant et permettre la réalisation d'un escalier en pierre en limite du mur séparatif

Espace parking privatif à conserver

Maison rurale implantée en mitoyenneté en limite séparative Nord dont l'aspect extérieur devra être identique à celui de la construction d'origine

échelle 1/2000-ème

