



Commune du POIROUX

**LOTISSEMENT
"LE LAC"**

REGLEMENT

Vu pour être annexé à mon arrêté

en date du 9 - JAN. 2014

Dossier n° 15962	Dressé en MAI 2013
Modifié le :	



Le Maire Edouard de LA BASSETIERE

Déposé le :
Lotissement n° LT 85

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :



SCP SIAUDEAU BOURGOIN
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74
Fax : 02 51 27 98.37

REGLEMENT

1.1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «LE LAC», situé sur la commune du POIROUX, et cadastré section C 1069 et 1068p d'une contenance de 28489 m² tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

1.2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales applicables sur le territoire de la commune du POIROUX, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (zone 1AUd).

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3. DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est composé de 10 lots à usage privatif (lot 1 à 10), de 7 lots à usage commun (V, EV1, EV2, EV3, EV4, EV5, EV6) et d'un lot (R1) destiné à rester la propriété du lotisseur pour une extension éventuelle du lotissement ou à sa cession aux riverains en cas d'impossibilité d'extension de lotissement

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la façon suivante :

Voirie (lot V) :	2638 m²
Espaces Verts (lots EV1, EV2, EV3, EV4, EV5, EV6) :	4913 m²
Total des surfaces communes :	7551 m²
Surfaces privées cessibles (lots 1 à 10 ,R1)	20938 m²
total	28489 m²

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

2.1. TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

En plus des indications données dans l'article 1AU1 du PLU

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers-garage.

Il est interdit d'édifier et d'exploiter, sous toute forme que ce soit, des supports publicitaires à l'intérieur du lotissement et le long des voies périphériques, sauf autorisation écrite du Maire, et dans la limite d'un support publicitaire lié à une activité implantée dans le lotissement.

Il est interdit d'édifier des ateliers ou d'exploiter des industries ou des commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leurs bruits, etc. ... seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que des dépôts (ferrailles, bois, autres matériaux, etc. ...)

Sont également interdits :

l'établissement de camping ou de village de toile ;

les élevages de toute nature ;

les éoliennes sur mât, indépendantes du bâtiment principal.

2.2. TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

Seules les constructions à usage d'habitation, et les annexes s'y rapportant, sont autorisées. Une seule construction à usage d'habitation pouvant supporter deux logements sera autorisée par lot. Les annexes non habitées détachées du bâtiment principal pourront être autorisées qu'à certaines conditions (voir Art 2.11 du Règlement et Art AU11 du PLU)

L'exercice d'une activité tertiaire, avec son logement pourra être autorisé. Dans tous les cas, il devra être prévu, à l'intérieur du lot, le stationnement nécessaire à l'activité.

Toute habitation sera édifiée de manière à ce que les eaux pluviales puissent rejoindre l'exutoire immédiat.

2.3. ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera exclusivement par la voirie.

Pour certains lots, les acquéreurs devront se conformer aux accès prévus sur le plan de composition. Il sera possible de modifier la position de ces accès pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement et la possibilité de deux sorties en cas de deux logements. Les frais occasionnés par le déplacement de ces entrées seront à la charge de l'acquéreur.

Chaque propriétaire devra prendre soin de calculer le niveau du seuil des constructions en fonction de l'altitude des radiers d'évacuation des eaux. En cas d'impossibilité de rejet, une pompe de relevage devra être mise en place par l'acquéreur.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux suivants :

1) eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable, jusqu'en limite de propriété de chaque lot. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2) assainissement individuel

La Commune n'étant pas équipée de réseau public d'eaux usées, les acquéreurs devront mettre en place un dispositif de traitement conforme à l'étude de filière d'assainissement réalisée par le bureau A H E.

Etant donné le caractère sensible de la zone, une étude d'assainissement non collectif « à la parcelle » devra être réalisée par les acquéreurs et le recours à une micro station sera interdit

3) assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de la voirie seront évacuées par des noues ou des fossés. Les eaux de ruissellement des habitations seront collectées et évacuées dans les noues de la voirie ou les fossés latéraux. Les acquéreurs pourront s'ils le désirent stocker ces eaux à des fins d'arrosage.

4) électricité

Des coffrets de branchement, de type S 22 ou similaires, seront installés par le lotisseur, sur le domaine privé, en limite de propriété. Les acquéreurs devront réaliser en souterrain le raccordement du coffret au disjoncteur. La mise en place du compteur est à la charge des acquéreurs.

5) téléphone

Des boîtes de branchement seront installées par le lotisseur, sur le domaine privé, en limite de propriété. Une demande d'installation devra être sollicitée, par les acquéreurs de lots, auprès des services des Télécommunications de LA ROCHE SUR YON.

6) éclairage public

Des bornes seront installées au frais du lotisseur. Les positions des bornes d'éclairages figurent sur le plan des travaux.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (coffrets électriques et télécom, candélabres, etc. ...) sollicitée par un acquéreur ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur le terrain commun ou public qu'après accord de la Commune et des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux, et ce, aux frais exclusifs de l'intéressé.

Les nouveaux bénéficiaires participeront dès leur raccordement aux frais d'entretien des réseaux et aux taxes diverses.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau.

Certains travaux différés (plantations par exemple) pourront être légèrement différents de ce qui était décrit dans les documents approuvés.

2.5. FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les lots numérotés de **1 à 10** sont destinés à recevoir des constructions prévues à l'article 2.2 du présent règlement.

Le lot **V** est destiné à l'aménagement de la voirie, des espaces et équipements communs.

Les lots **EV1 et EV2** sont destinés à l'aménagement des espaces verts situé à l'entrée du lotissement, ils pourront supporter quelques stationnements.

Le lot **EV3** est destiné à la sauvegarde de la haie

Le lot **EV4** est destiné à l'aménagement d'un espace vert et il est destiné au traitement des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération.

Les lots **EV5 et EV6** sont destinés à l'aménagement d'un espace vert engazonné.

Le lot **R1** sera destiné, soit à rester la propriété du lotisseur pour l'extension éventuelle de ce lotissement, soit à la vente pour les propriétés riveraines

La réunion de deux lots est interdite.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ALIGNEMENTS

Conforme à l'article AU6 Du PLU

2.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article AU7 Du PLU

2.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Voir article 1 AU8 du PLU

2.9. EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article AU9 du PLU

2.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article AU10 du PLU

2.11. CARACTERISTIQUES ET ASPECTS DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions feront référence soit à l'architecture contemporaine, soit à l'architecture traditionnelle.

Les règles générales sont celles définies au PLU article 1AU 11.

De plus **pour les maisons traditionnelles**, les dispositions 1 à 4 suivantes s'appliquent :

1) autres dispositions générales

Les pastiches d'architecture, étrangers à la région, sont interdits.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leur parcelle et notamment à l'altitude des évacuations des eaux pluviales

Chaque constructeur devra :

- intégrer une orientation optimale de son habitation vis-à-vis du soleil et des boisements dans le but de minorer les déperditions énergétiques et profiter des apports solaires tout en assurant un confort d'été,
- vérifier les ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres,
- prévoir une isolation pour répondre aux exigences réglementaires,
- orienter le choix des équipements et modes de production d'eau chaude et de chauffage pour limiter la consommation d'énergie et privilégier les énergies renouvelables (solaires, pompes à chaleur)

Sont interdites les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois) ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, lotissements ou paysage environnant. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sont proscrits.

Les annexes des habitations (garages, buanderies, par exemple) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin, sous réserve d'un seul abri par logement, seront édifiés en arrière de la maison, et protégés par un écran de verdure. Ils seront traités extérieurement soit avec les mêmes matériaux et même teinte que l'habitation si leurs surfaces dépassent 12 m², soit en bois ou imitation bois avec toit Singen vert ou rouge, ou en même matériau que la construction, s'ils ne dépassent pas 12 m². Les annexes en tôle, ou en plaque béton sont interdits (cette disposition s'applique aussi pour les constructions contemporaines)

Rappel : Les constructeurs devront obligatoirement fournir, au moment du permis de construire, les études de sols, de portance et autres, adaptées au projet de l'acquéreur (cf : code de la construction). Le projet devra être adapté aux sols rencontrés, la commune ne pouvant pas être responsable de cette mauvaise adaptation et des éventuels accidents morphologiques rencontrés sur les lots. L'étude de filière d'assainissement faisant apparaître les différents horizons de sols rencontrés, les acquéreurs devront se référer à ces documents.

2) les enduits

Ils seront obligatoirement de teinte claire : crème, blanc cassé, ton pierre et ton sable.

3) les toitures

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction. Les débordements de toiture en pignon sont interdits dans le cas de couverture en tuiles. La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%. Les panneaux solaires (photovoltaïque ou pour eau chaude sanitaire) sont autorisés.

Une souche de cheminée est obligatoire pour les constructions traditionnelles.

Les axes de faîtage seront orientés principalement Est /Ouest dans la mesure du possible.

4) Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type "canal".

Les tuiles du type "à courant plat" ou "Romane" sont tolérées.

Les tuiles seront de tons mêlés.

Toitures terrasses :

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

5) les clôtures

Pour les Lots 1 à 9

Les clôtures seront réalisées par le maître d'ouvrage et seront constituées en bordure de domaine public par une clôture équestre doublée d'une clôture grillagée à maille carré soudée d'une hauteur de 1.50m plastifié vert. Les deux clôtures étant séparées par une plantation sur paillage (voir plan)

Pour tous les lots, en dehors des clôtures réalisées par la commune, les clôtures seront réalisées en grillage de maille carrée d'une hauteur n'excédant pas 1.50m plastifié vert avec des poteaux de soutien métallique de même nature.

En cas de modification des entrées par rapport au plan d'origine, les modifications seront réalisées par l'acquéreur conformément aux prescriptions du présent règlement.

Les clôtures devront obligatoirement intégrer les boîtiers E.D.F qui seront posés sur la clôture grillagée.

Les clôtures devront apparaître sur la demande de permis de construire

Les plastiques coupe-vent sont interdits

6) Les citernes gaz

Elles seront implantées à l'arrière du bâtiment sans être visibles du domaine public. Elles devront être dans tous les cas entourées d'une petite haie basse.

7) Les appentis pour bois de chauffage

Ils devront faire l'objet d'une déclaration de travaux. Ils ne devront pas être visibles de la voirie.

8) Les éoliennes

Les éoliennes sur mât indépendantes du bâtiment principal sont interdites ; seules peuvent être autorisées les éoliennes intégrées dans l'épure générale du bâtiment principal et figurant dans la demande de permis de construire. La longueur du rotor ne dépassera pas 1 mètre ; on privilégiera les systèmes à axe et pales horizontaux.

2.12. STATIONNEMENT

Les acquéreurs devront prévoir à l'intérieur de leur lot les stationnements nécessaires à leur activité, de sorte à ne pas nuire à la circulation du lotissement.

Un nombre d'emplacement suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, à savoir 3 places par logement, dont deux accessibles de la voirie directement, et la dernière pouvant être couverte et fermée.

Le nombre de places nécessaires aux éventuels établissements commerciaux et/ou artisanaux sera proposé au moment du permis de construire.

2.13. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Voir article AU 13 du PLU

2.14. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface totale de l'opération est de 28489 m² La surface de plancher autorisée est de 28489*10% soit 2800 m² et réparti suivant le tableau joint

Voir répartition ci-dessous

LOT	SURF	SURF VOIRIE	SURF EV	SURF DE PLANCHER
1	2029			280
2	2000			280
3	2000			280
4	2232			280
5	2199			280
6	2000			280
7	2000			280
8	2000			280
9	2000			280
10	2000			280

LOT	SURF	SURF VOIRIE	SURF EV	SURF DE PLANCHER
R1	478			
V		2638		
EV1			1078	
EV2			355	
EV3			326	
EV4			2498	
EV5			347	
EV6			309	
TOTAL	20938	2638	4913	2800
				inf 10%
TOTAL	28489			

2.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

2.16. SYNDICAT DES ACQUEREURS

Le lotisseur étant la commune, il n'y aura pas de syndicat de propriétaires.

2.17. ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur accepte, sans réclamation, la possibilité pour tout propriétaire ou lotissement voisin d'utiliser les voies et se raccorder aux réseaux du lotissement.

Aucune modification ne pourra être apportée tant au règlement qu'au plan de composition sans avoir au préalable reçu l'accord des propriétaires, tel que défini par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme. Toute demande ainsi formulée devra, de plus, recevoir l'approbation des autorités compétentes.

2.18. OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édiflée que si le propriétaire a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur.

2.19. TAXES

La taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe départementale C.A.U.E et la TA seront payées individuellement par chaque acquéreur de lot.

2.20 SERVITUDES DIVERSES

Dans l'intérêt général, chaque acquéreur devra souffrir l'apposition sur sa clôture, de plaques ou de panneaux de signalisation. Il ne pourra davantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à aménagements d'intérêts généraux le long de sa clôture ou devant sa parcelle. Il ne pourra davantage s'opposer à l'installation d'accessoires de réseaux de distribution publique d'électricité, telle que fausse coupure implantée sur sa propriété en limite du domaine public. Enfin, il ne pourra s'opposer à toute extension de voie et de raccordement aux différents réseaux dans le cas d'aménagement en lotissement sur les propriétés voisines.

Les eaux des zones imperméabilisées du lot 1, 2 et 3, devront s'évacuer sur la voirie pour rejoindre les noues. Les projets devront tenir compte de cette donnée pour la fixation du seuil des constructions.

.Pour les Lots 4 à 8 Les accès pourront se faire à travers l'espace EV4

Les lots 1 à 9 auront l'obligation d'entretenir la haie plantée par la commune entre les deux clôtures de leur lot. Ils ne pourront pas demander l'arrachage de cette haie sauf pour l'aménagement des entrées,

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER (SECTEURS 1 AU, 2 AU ET AUL)

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Trois secteurs sont distingués :

- **Le secteur 1 AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
Un **sous-secteur 1 AUd** est identifié dans le prolongement du village de la Davière.
Des règles spécifiques d'occupation des sols y sont définies,
- **Le secteur 2 AU**, d'urbanisation à moyen ou long terme. L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une Modification ou à une Révision du Plan Local d'Urbanisme.
Les sous-secteurs 2 AUb, identifient des secteurs boisés ouverts à l'urbanisation. Des règles spécifiques d'occupation des sols y sont définies,
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, de tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, **sauf en secteur AUL**.
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement (aménagement des voiries, des espaces verts et collectifs, éclairage public...) et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1 AU et 1 AUd

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur 2 AU et 2 AUB

- a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUL

- a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements collectifs, notamment scolaires et périscolaires.
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

-

Dans le sous-secteur 1 AUd, la superficie minimale des terrains est fixée à 2 000 m² et ceci afin de préserver l'environnement immédiat de ce site (plan d'eau).

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

Des implantations différentes sont également autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des autres Routes Départementales et des voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

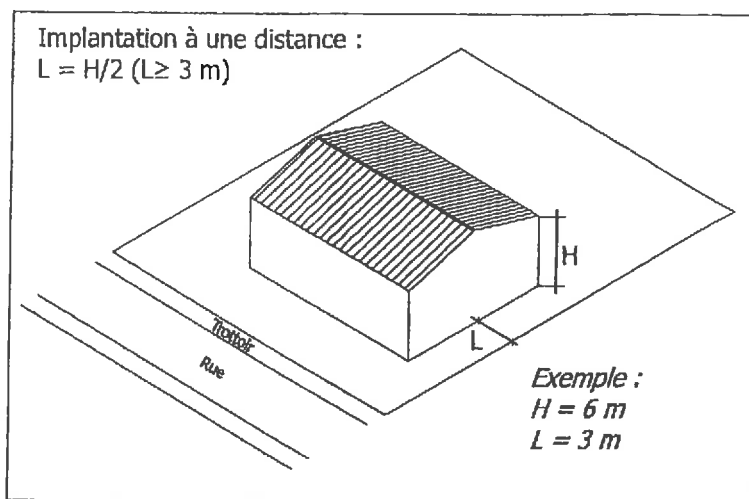
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

De manière générale, des implantations différentes sont également autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Des implantations différentes sont également autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Non réglementé.

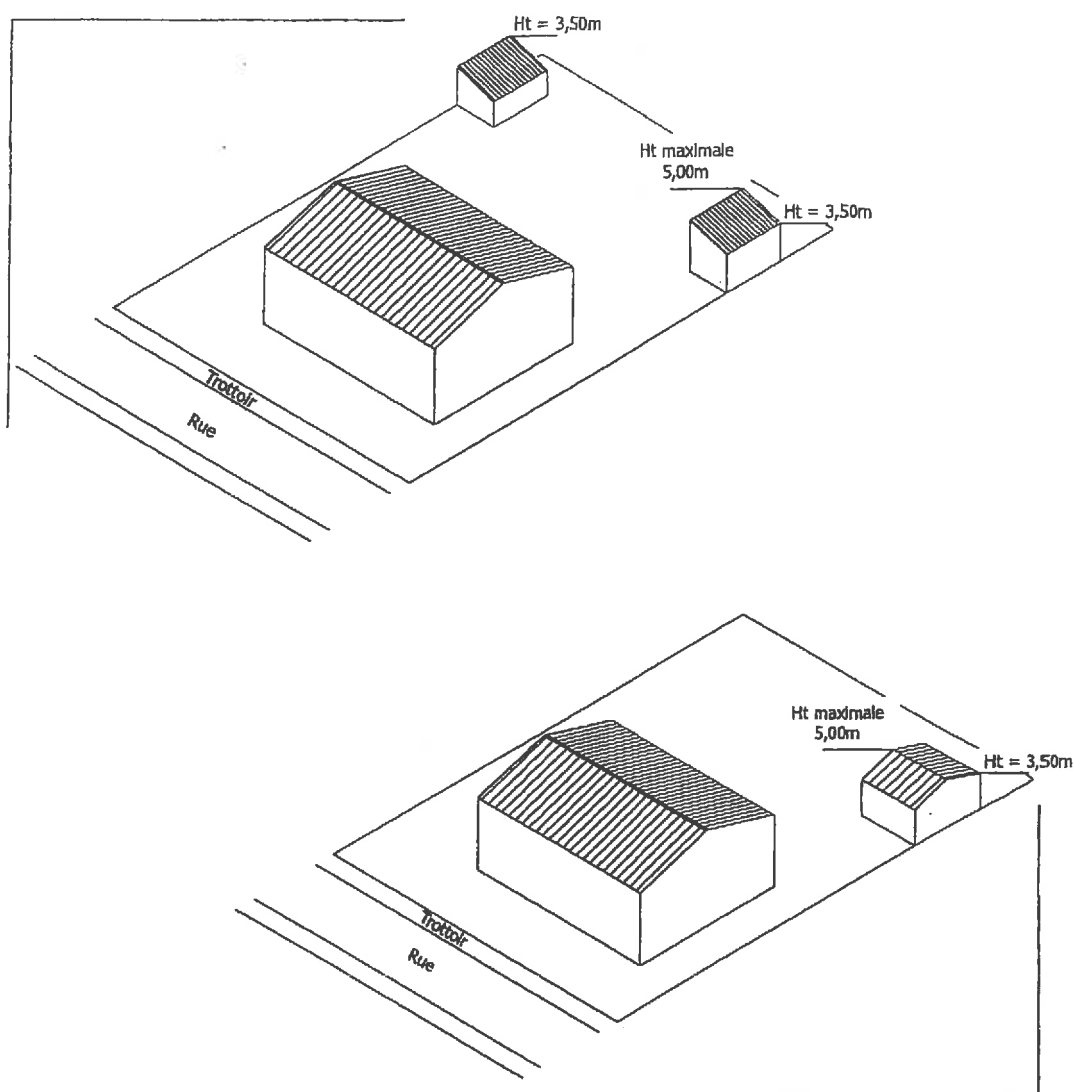
ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres égout et 8,00 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Les établissements artisanaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère, ces règles pourront être adaptées.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1 m et 1,50 m.
- 2,00 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

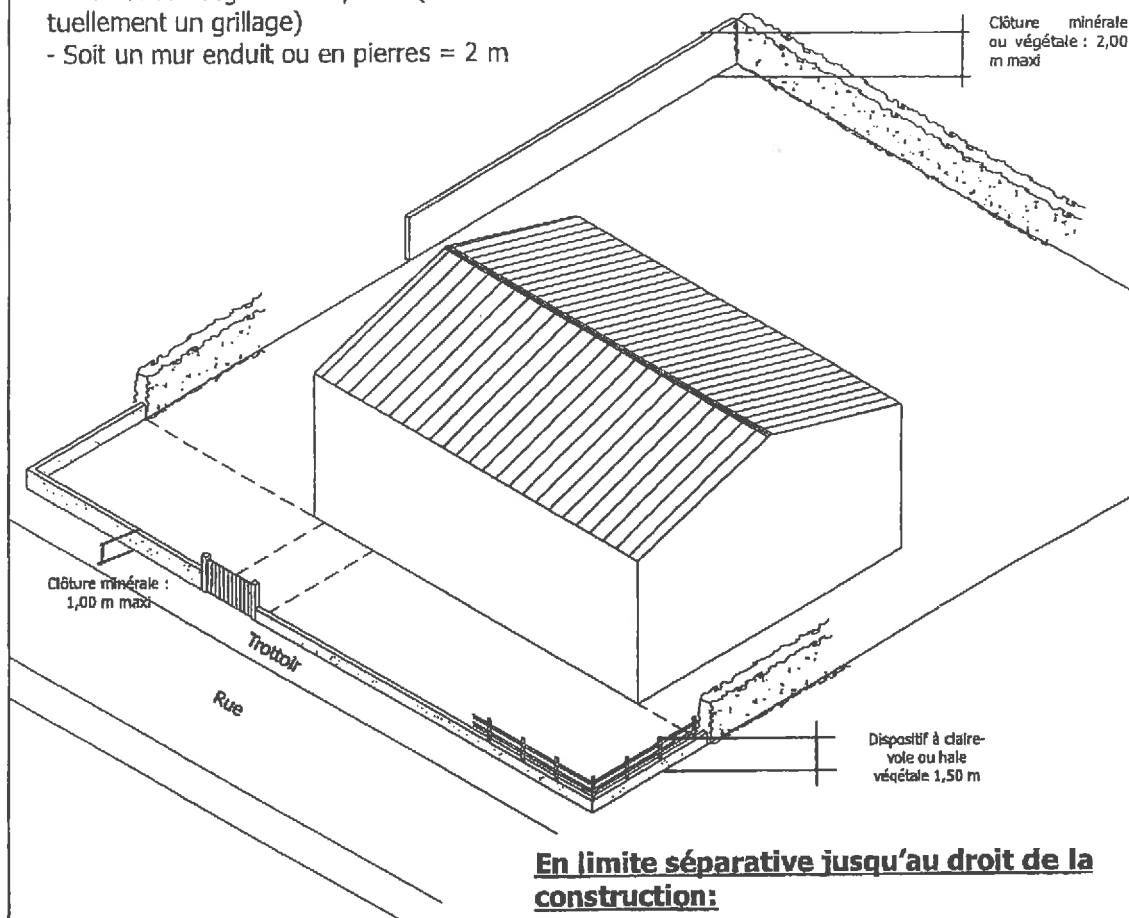
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

En limite séparative au-delà du droit de la construction:

- Soit clôture végétale = 2,00 m (avec éventuellement un grillage)
- Soit un mur enduit ou en pierres = 2 m



En limite séparative jusqu'au droit de la construction:

- Soit un muret enduit ou en pierres inférieur à 1 m de hauteur
- Soit muret + grille ou lisse (1,50 m maximum)
- Soit clôtures végétales (1,50 m maximum)

Cependant des prescriptions particulières pourront être accordées en fonction des projets.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les terrains de camping - caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable auprès du Maire.

Dans le sous-secteur AUb, le défrichement autorisé n'excédera pas deux fois l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Dans le sous-secteur 1 AUd, le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,10.