

**PA.10**

**DOSSIER DE DEMANDE  
DE PERMIS D'AMENAGER**

**Lotissement communal en 7 lots  
« Les Combes 2 »**

COMMUNE DE POIROUX  
Département de la VENDEE

**REGLEMENT**

Lotissement réalisé par  
La Commune de POIROUX

**Vu pour être annexé à mon arrêté**

en date du **17 FEV. 2022**

**17 NOV. 2021**



Le Maire Edouard de LA BASSE THEL

  
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**SELARL GARCIA-THOUZEAU**  
Vincent THOUZEAU Géomètre-Expert  
120, rue Richard Cœur de Lion  
85440 TALMONT-ST-HILAIRE  
02 51 90 62 71

  
**ADI**  
Concept

**Architecte DPLG:**  
ADI Concept - Sébastien BLANDIN-BOISSEAU  
1691 Avenue de l'Atlantique  
85440 TALMONT-ST-HILAIRE

## **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1 – Objet du règlement :**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du Lotissement Communal « Les Combes 2 » en 7 lots à bâtir situé :

- commune de POIROUX
- Rue de la Discorde,
- sur un terrain cadastré section C n°827p et 2253p et, pour une superficie d'arpentage de 3598 m<sup>2</sup>, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'Etat Actuel n°PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le bornage périmétrique sera effectué après obtention du PA.

De légères modifications pourront être apportées, notamment aux surfaces des lots.

Si nécessaire, le numéro de cadastre précité sera annulé et remplacé par une nouvelle numérotation des services du Cadastre, après établissement du Document d'Arpentage intervenant après l'autorisation de lotir.

### **1.2 – Division du terrain :**

Les lots numérotés de 1 à 7 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, et seront destinés à la construction d'un seul logement par lot et ses annexes éventuelles.

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

* Voirie:	490 m <sup>2</sup>
* Espaces Verts:	198 m <sup>2</sup>
* 1 à 7 (lots individuels) :	2 910 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total :	<b>3 598 m<sup>2</sup></b>

## **2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :**

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 septembre 2017, le terrain est situé en zone 1AU.

Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de POIROUX, à savoir les articles 1 à 14 du règlement de la zone 1AU applicables aux lots individuels 1 à 7, conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières énoncées dans ce Règlement.

Un exemplaire de ce Règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par la Commune de POIROUX.

### **2.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

cf. PLU (Article AU 1)

### **2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

Sont autorisées, les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

### **2.3 – ACCES : (COMPLEMENT A L'ARTICLE AU 3)**

La desserte automobile de cette opération d'habitat s'effectue à partir et de la voirie interne à créer.

Les zones d'accès interdits sont portées au Plan de Composition PA.4.

Contraintes diverses d'accès : les propriétaires devront tenir compte des contraintes imposées par la mise en place par le lotisseur des branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou Telecom, coffret ELEC, candélabres dont l'emplacement est indiqué sur le Plan des Travaux (PA8).

## **2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES**

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou TELECOM, coffrets ELEC, etc) ou sur les espaces communs qu'après accord :

- de la Commune de POIROUX
- des maîtres d'ouvrages ou concessionnaires des réseaux

### **\* Eau Potable :**

Le lotisseur prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

### **\* Assainissement :**

#### **Eaux Pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, par écoulement gravitaire ou bien à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou constructeurs).

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Les acquéreurs des lots veilleront à ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturelle des eaux sur les fonds inférieurs, en application des articles 640 et 641 du Code Civil.

#### **Eaux Usées :**

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, par écoulement gravitaire ou bien à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou constructeurs).

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

### **\* Electricité :**

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret ENEDIS fausse coupure. Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

### **\* Téléphone :**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage Telecom jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte Telecom. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

### **\* Ordures ménagères :**

Un espace de collecte des déchets ménagers sera réservé à l'entrée de la rue de la Discorde, à l'alignement de la rue des Combes.

Les containers y seront déposés les jours de collecte.

## **2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS**

La forme des différents lots composants le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés 1 à 7 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction pourra être autorisée par l'aménageur. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

## **2.6. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- cf. PLU (Article AU 6)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Sous condition de ne pas créer de gêne pour la sécurité publique, les constructions principales pourront être implantées en recul de 2m minimum de la limite d'emprise de la voie afin de faciliter la constructibilité des lots ; toutefois, le recul de 5m imposé par l'article AU6 du PLU sera respecté au droit des garages ou stationnements couverts.

## **2.7. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- cf. PLU (Article AU 7)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Sur le lot n°2, les constructions devront respecter la zone non constructible, dites « non aedificandi », figurant au plan de composition PA4 ; de plus, aucun abri de jardin ne pourra être édifié dans cette zone

## **2.8. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE :**

- cf. PLU (Article AU 8)

## **2.9. – EMPRISE AU SOL :**

- cf. PLU (Article AU 9)

## **2.10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

- cf. PLU (Article AU 10)

## **2.11. – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

- cf. PLU (Article AU 11)

## **2.12. – STATIONNEMENT :**

- cf. PLU (Article AU 12)
- 2 places de stationnement par logement sont imposées dans l'emprise du lot.

## **2.13. – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- cf. PLU (Article UB 13)
- La partie du terrain comprise entre les constructions et la voirie interne doit être végétalisée. Les cultures potagères sont exclues de cette zone.
- Chaque propriétaire doit entretenir son lot et procéder en temps voulu aux élagages des arbres et haies même s'il n'y a pas de construction sur le lot.
- Les haies de conifères sont interdites.

## **2.14 – SURFACE DE PLANCHER :**

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la superficie et la Surface Maximale de Plancher de chaque lot.

## **3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :**

### **3.1 – Création d'une Association Syndicale :**

Néant.

Les espaces communs (lots V1, EV1 et EV2) resteront propriété de la Commune de POIROUX.

### **3.2 – Taxes :**

Les acquéreurs des lots seront astreints au règlement des taxes d'urbanisme en vigueur à la date du permis de construire.

### **3.3 - Adhésion aux présentes :**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot déterminé ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur du lot.

### **3.4 – Dispositions afférentes aux applications des règles posées par le règlement :**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

Au-delà de la période de 10 ans d'application du Règlement, celui-ci sera caduque.

## **4 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL :**

Il peut être implanté sur la voirie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux,...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent souffrir sans indemnité l'apposition, l'inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications d'ouvrage sont à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs des lots devront supporter, sur leur parcelle et à l'alignement de la voie, la mise en place de fausse coupure électrique, de chambres de tirage des services de télécommunications et d'éclairage, dans le cadre de la réalisation des réseaux de viabilité. Ils devront les intégrer à leurs clôtures.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

## **5 – SERVITUDES PARTICULIERES :**

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes, piquets de bornage de sa parcelle. Les repères de bornage enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture, seront rétablis par le géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

Le lot n°2 souffrira d'une servitude de canalisation d'eaux pluviales et d'eaux usées.

ANNEXE 1

**Tableau récapitulatif des  
surfaces caractéristiques des lots**

POIROUX - Lotissement communal « Les Combes 2 »  
7 lots

N° de lot	Superficie	Surface maximale de plancher *	Affectation
1	408	249	Habitat individuel
2	413	249	Habitat individuel
3	560	249	Habitat individuel
4	421	249	Habitat individuel
5	448	249	Habitat individuel
6	420	249	Habitat individuel
7	240	249	Habitat individuel
<b>TOTAL</b>	<b>2910</b>	<b>1743</b>	
V1	490		
<b>Total V</b>	<b>490</b>		
EV1	85		
EV2	113		
<b>Total EV</b>	<b>198</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>3598</b>		

\* Surface répartie par le lotisseur

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE POIROUX

Zone AU

Approuvé le 12/09/2017

Applicable aux  
lots individuels 1 à 7

du

**Lotissement Communal « Les Combes 2 »**



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

### CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (SECTEURS 1 AU, 2 AU ET AUJ)

#### 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 AUJ**, 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 AUJ**.
- 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 groupés 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 AUJ

- 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.

#### 2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

### ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

#### 3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

**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.AM.d**, la superficie minimale des terrains est fixée à 2 000 m<sup>2</sup> 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 :

- 1,5 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 :

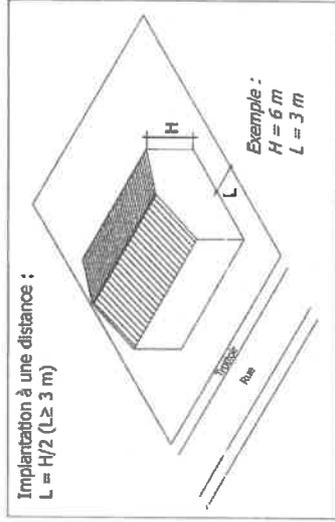
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

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.**

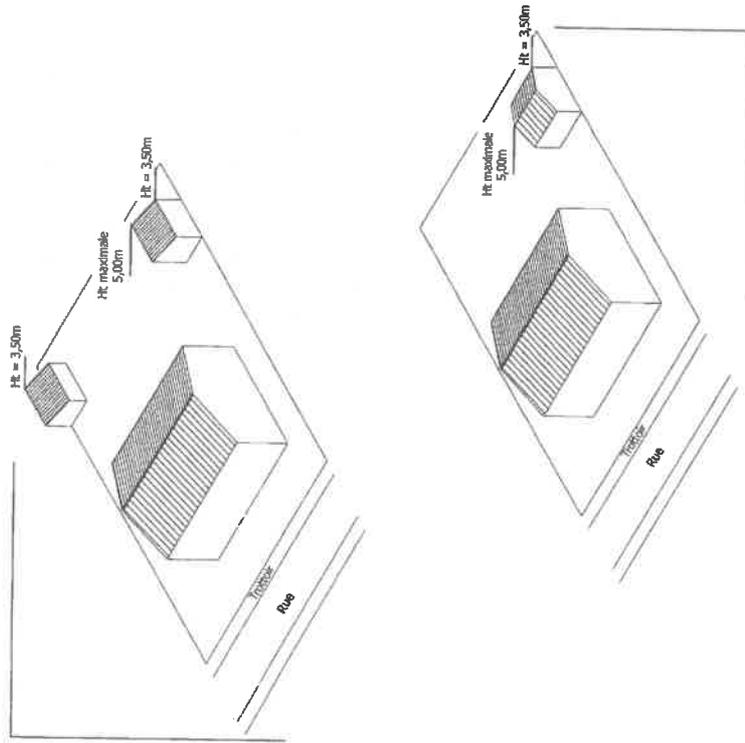
Non réglementé.

**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 faitage.

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 faîte 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 réflexion 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 m<sup>2</sup> seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation exception faite des piscines et vérandas qui pourront être édifiées avec des matériaux différents de ceux de 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 piscines et vérandas ne sont pas soumises à cette disposition.

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.

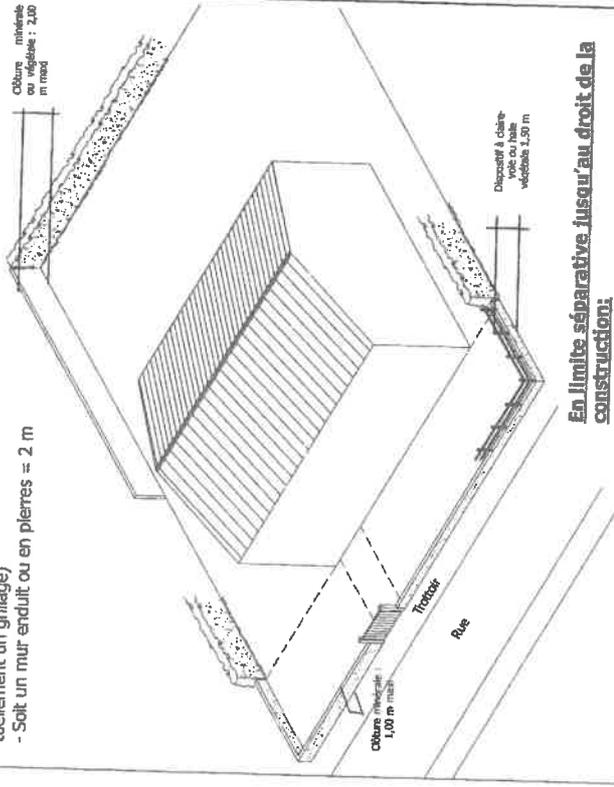
Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

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<sup>ème</sup> 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.

