

Plan Local d'Urbanisme

PIECE

3.1 RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du : 29 avril 2011

Le Maire

Plan Local d'urbanisme prescrit le 31 juillet 2008	Plan Local d'urbanisme arrêté le : 6 janvier 2011	Plan Local d'urbanisme approuvé le : 29 avril 2011
---	--	---

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Zone 1AU : La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond pour sa plus grande part au projet communal d'accueillir un lotissement sur un secteur à l'heure actuelle à caractère agricole, dans le prolongement nord du bourg. Le règlement dudit projet de lotissement se trouve en annexe du présent document.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'orientation d'aménagement le cas échéant.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions et installations à usage industriel ou commercial ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping.

ARTICLE 1AU2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les activités artisanales à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o ou à des recherches archéologiques ;
 - o ou à la nécessaire mise hors d'eau des constructions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

ARTICLE 1AU 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Le réseau d'alimentation en eau potable est prévu dans le cadre du présent aménagement. Toutes les constructions, mis à part celles de garages individuels, doivent y être raccordées.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est prévu dans le cadre du présent aménagement et obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, de manière à diminuer les rejets dans le réseau collecteur, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement du surplus des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à « la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

4.3. Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie publique. La marge de ce recul est a minima de 5 mètres.

ARTICLE 1AU7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- pour les autres constructions, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à la gouttière avec un minimum de 3 m à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implanté en limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 • EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux autres règles du présent règlement. Les sous-sols ne seront accessibles que de l'intérieur.

Le stationnement des véhicules en sous-sol est interdit ; aucune rampe d'accès ne devra être autorisée sur les parcelles.

ARTICLE 1AU10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

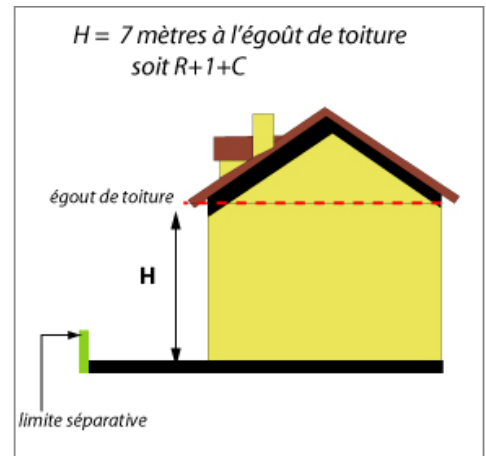
Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, non compris les combles aménageables ou non, et le sous-sol. Toutefois, des tolérances pourront être acceptées pour des superpositions de niveaux complets dans le cas d'architectures élaborées.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 8 mètres au faîtage.

D'une manière générale, les niveaux bas du RDC seront implantés à une hauteur maximale de 0.60 m par rapport à tout point du terrain naturel. Le bâtiment pourra présenter des différences de niveau pour mieux s'adapter au terrain.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.



ARTICLE 1AU11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leur sont liés devront concourir à la réalisation d'un lotissement de bonne qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions à édifier et les ensembles bâtis ou non existants à proximité.

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

11.2. Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que celles des annexes accolées ou non, devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie de matériaux et de teintes avec elle.

Les zones de soubassement des constructions ainsi que les murs de soutènement qui s'y accoleront éventuellement, devront dans leurs parties visibles, être traitées de la même façon, sauf quand l'architecture le justifie.

11.3. Ouvertures de la façade sur rue

Les ouvertures seront plus hautes que larges et ordonnées en travée verticale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à deux ou trois pans et encastrées dans le plan de la façade. Les châssis de toit de la façade principale seront encastrés dans la toiture.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal, ou dans le cas d'une conception architecturale contemporaine.

11.4. Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier.

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de préférence de couleur sombre ou en matériaux d'aspect similaire.

La conception de toitures végétales est autorisée. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

11.5. Les clôtures

En application de l'article R421-1 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Clôtures sur voies publiques

Elles sont obligatoires. Elles seront de hauteur maximale de 1,25 mètres et seront réalisées en panneaux métalliques grillagés rigides de type treuillis soudé, avec ou sans pare-vues en latte de bois.

Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaque de béton préfabriquées sont interdites.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par des haies paysagées suivant les prescriptions de l'article 13.

Les seules clôtures autorisées sont soit des grillages en treillis soudé ou en grillage plastifié de forme droite et sans soubassement de couleur sombre, soit des palissades de bois ajourées en frise rabotées à bouts arrondis. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m.

Seuls sont autorisés les pares-vues en matière naturelle, brande de bruyère exclues.

Portails et portillons

Les portes, portails et portillons d'accès seront de la même hauteur que la clôture sur voie publique, de forme droite sans décor ni festonnage.

Ils seront :

- Soit en bois plein ou ajouré, ni peints, ni recouverts d'une lasure colorée ;
- Soit en aluminium ;
- Soit en acier peint.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1 Les murets techniques

Les murets englobant les coffrets techniques pourront être réalisés par l'aménageur. Ils seront entretenus et remis en état à l'identique par l'acquéreur.

Les coffrets de branchement (EDF et éventuellement gaz) pourront alors être encastrés dans ces murets. Il en sera de même pour les boîtes aux lettres, les sonnettes et N° de voiries.

11.6.2. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne pas dépasser du faîtage.

11.6.3. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction de plus d'un mètre.

11.6.4. Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU12 • STATIONNEMENT

12.1. Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de

jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

12.2. Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON entamée dans la limite de 3 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

12.3. Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 1AU13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les résineux sont interdits. Les arbres fruitiers sont recommandés.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60 % des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques sont interdites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum. Les feuillages marcescent sont à privilégier.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document sous le titre « Planter une haie champêtre ».

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.