



Commune des Brouzils
Place Pierre Monnereau
85260 LES BROUZILS

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DES BROUZILS

Rue Pasteur

**Lotissement communal à
usage principal d'habitation
"La Croix Carron"**

PA10 - REGLEMENT

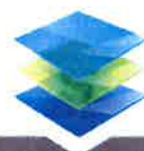
A Les Brouzils,
Le 13 juin 2016

The image shows a rectangular box containing the official blue circular seal of the Mayor of Les Brouzils on the left and a large, stylized handwritten signature in black ink on the right.

GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

www.geouest.fr

26 rue J.Y Cousteau ▪ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr



Sommaire

1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	8
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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 à usage principal d'habitation dénommé "La Croix Carron" situé rue Pasteur sur la commune des BROUZILS tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU) jusqu'à l'adoption du futur PLUI intercommunal qui représentera alors le document d'urbanisme en vigueur.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AU1 à 1AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AU1 du PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes, ainsi qu'un abri de jardin en bois ou en en matériau identique à celui de la construction d'une superficie maximale de 15 m².

L'exercice d'une profession à caractère commercial ou libéral dans un bâtiment présent au sein du lotissement ne sera autorisé qu'à la seule condition que celle-ci n'entraîne aucune nuisance auditive, olfactive et aucun risque de pollution. L'appréciation du risque de nuisance ou de pollution relèvera de la compétence de la municipalité des BROUZILS.

Un seul logement est autorisé par lot, sauf pour l'îlot A qui pourra recevoir 3 logements et les îlots B et C qui pourront recevoir 2 logements chacun.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir d'un futur carrefour giratoire au croisement de la rue Pasteur et de la rue du Bocage, par des voies créées en interne.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune.



2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par la commune.

Toutes modifications des équipements mis en place par la commune dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 50 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 3 logements maximum ;
- Les îlots B et C sont destinés à recevoir 2 logements maximum chacun ;
- Les voies et les espaces verts constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts, cheminements piétons) ; ils pourront recevoir suivant les besoins des équipements techniques type poste de transformation EDF, poste de relèvement EU,

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable de la commune. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU6 du PLU ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU7 du PLU.

L'implantation de piscines s'effectuera obligatoirement à 1,00 m minimum des limites de propriété.

Les abris de jardin en bois ou en matériau identique à celui de la construction seront soumis aux mêmes règles d'implantation que les constructions. Ils seront obligatoirement implantés en fond de parcelle.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU9 du PLU.



2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU10 du PLU.

Elles devront présenter un niveau de plain-pied avec le terrain naturel (dénivellation maximum : 0,50 m). Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdits.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU11 du règlement du PLU.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être parés est interdit.

Clôtures

RAPPEL : les clôtures ne sont pas obligatoires

→ Les clôtures à l'alignement des voies et espaces publics et jusqu'au droit de la façade de la construction seront constituées :

- ✓ soit d'une haie libre doublée ou non d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale et réalisé suivant la pente de la voirie ;
- ✓ soit d'un mur bahut de maçonnerie de 0,80 m de hauteur maximum, avec le même enduit que la façade de la construction ou en pierre doublé ou non d'une haie libre, réalisé suivant la pente de la voirie.

Les murs seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction.

Les acquéreurs devront accepter, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

Il est admis la construction de piliers d'une hauteur maximale de 1,40m pour les portails et portillons.

Les clôtures en planche, en tôle, en brande ou en bambou type canisse sont interdites.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation devront être incorporés à ces délimitations tout en restant accessible.

→ Les clôtures en limites séparatives à partir de la façade de la construction et fond de lots ne pourront excéder 1,80 m de hauteur et seront constituées :

- ✓ Soit d'une haie libre d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- ✓ Soit d'un treillage métallique d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé ou non d'une haie libre ;



- ✓ Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m surmonté ou non d'un treillage métallique (le tout n'excédant pas 1,80 m) et doublé ou non d'une haie libre.
- ✓ Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m enduits sur les deux faces.
- ✓ Soit d'une clôture en bois (type pare-vent ou pare-vue) d'une hauteur maximale de 1,80 m composée de lamelles ou clins en bois de 15 mm d'épaisseur minimum avec poteaux scellés dans le béton.

Les clôtures en planche, en tôle, en brande ou en bambou type canisse sont interdites.

Ces clôtures seront réalisées en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain.

→ **Les clôtures bordant les espaces verts** seront constituées :

- ✓ Soit d'une haie libre d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- ✓ Soit d'un treillage métallique d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé ou non d'une haie libre ;
- ✓ Soit d'une clôture en bois (type pare-vent ou pare-vue) d'une hauteur maximale de 1,80 m composée de lamelles ou clins en bois de 15 mm d'épaisseur minimum avec poteaux scellés dans le béton.

Les clôtures en planche, en tôle, en brande ou en bambou type canisse sont interdites.

Les maçonneries sont interdites.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

2.13. Espaces libres et plantations

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

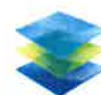


2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de **9 980 m²** répartie comme suit :

Lot 1	150 m ²	Lot 19	150 m ²	Lot 37	150 m ²
Lot 2	150 m ²	Lot 20	150 m ²	Lot 38	150 m ²
Lot 3	150 m ²	Lot 21	150 m ²	Lot 39	160 m ²
Lot 4	180 m ²	Lot 22	160 m ²	Lot 40	160 m ²
Lot 5	180 m ²	Lot 23	150 m ²	Lot 41	160 m ²
Lot 6	180 m ²	Lot 24	150 m ²	Lot 42	150 m ²
Lot 7	150 m ²	Lot 25	150 m ²	Lot 43	160 m ²
Lot 8	180 m ²	Lot 26	150 m ²	Lot 44	160 m ²
Lot 9	150 m ²	Lot 27	150 m ²	Lot 45	160 m ²
Lot 10	150 m ²	Lot 28	150 m ²	Lot 46	160 m ²
Lot 11	150 m ²	Lot 29	150 m ²	Lot 47	200 m ²
Lot 12	150 m ²	Lot 30	150 m ²	Lot 48	150 m ²
Lot 13	160 m ²	Lot 31	150 m ²	Lot 49	150 m ²
Lot 14	160 m ²	Lot 32	150 m ²	Lot 50	150 m ²
Lot 15	160 m ²	Lot 33	160 m ²	Ilot A	450 m ²
Lot 16	160 m ²	Lot 34	150 m ²	Ilot B	300 m ²
Lot 17	160 m ²	Lot 35	160 m ²	Ilot C	300 m ²
Lot 18	160 m ²	Lot 36	150 m ²	Réserve Commune	1100 m²

La surface de plancher réservée par la commune sera attribuée aux lots demandeurs suivant les projets de construction présentés.



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

En application du décret n°77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs, le lotisseur étant la Commune des BROUZILS.

3.2. Servitudes diverses

‡ Les acquéreurs devront supporter les plantations existantes ou projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

‡ Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

‡ Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installation d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un acquéreur devait passer en servitude sur un lot voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce lot.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation devront être obligatoirement incorporés aux clôtures.

Utilisation de la voirie : La commune ou toute autre personne pouvant s'y substituer se réserve la possibilité d'utiliser la voie de desserte créée et l'ensemble des réseaux posés pour des extensions éventuelles et l'ouverture de nouvelles liaisons sans que les acquéreurs du lotissement ne puissent s'y opposer et demander une quelconque indemnité.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune des BROUZILS à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par la commune pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.



3.5. Dispositions afférentes aux modifications de 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 de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie des BROUZILS tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



Zone 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir une urbanisation proche de celle de la zone UB.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Article 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 1.2 les constructions à usage agricole et industriel,
- 1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sur des terrains non bâtis.

Article 1 AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 A l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1, sont admises les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, sous réserve des autres dispositions de l'article 1AU-2.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.5 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1 AU 3 - LES 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 avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile, répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur les départementales sont interdits.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article 1 AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété et à la maîtrise de la qualité des rejets) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est exigée.

Article 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait dans les conditions minimales suivantes :

- Routes Départementales : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,

- Voies et places : 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

La rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul prévues ci-dessus est admise.

Article 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale sur un seul côté,
- soit en limite séparative latérale sur les deux côtés,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales;

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, latérales ou non, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants:

- Lorsque la construction concerne une annexe de la construction principale : dans ce cas, la construction peut être réalisée en appui sur une limite séparative latérale et sur la limite de fond de parcelle.

La rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul prévues ci-dessus est admise.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est prescrite.

Article 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

La rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à la règle générale prévue ci-dessus, est admise.

Article 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations doivent être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20° et 35°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les vérandas, appentis et préaux pourront déroger à ces règles.

La toiture des bâtiments annexes devra être réalisée avec un matériau de même teinte et de même aspect que celui de la construction principale.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 1AU6 (soit 5 mètres minimum), lorsqu'elles sont minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), leur hauteur sera limitée à 1.00 mètres.

Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Article 1 AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Logements sociaux :
Aucune règle particulière n'est exigée.
4. Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente.
5. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application: (art L 421-3 du code de l'urbanisme)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Stationnement public dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel, hors création de logements sociaux.

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement publics à raison d'une place pour 4 lots.

Article 1 AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces non constructibles mentionnés au PADD comme espace public paysager doivent être aménagés en espaces ouverts au public : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des continuités piétonnes vers les zones bâties devront y être réalisées ainsi que des aires de jeux, et espaces publics.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones, dont la liste est mentionnée en annexe. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Dans les zones 1 AU pour lesquelles le PADD n'identifie pas d'espace à ouvrir au public, il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie des lots constructibles à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

