



REGLEMENT INTERIEUR

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

« Le Pré Bourreau n°3 »

Demande de Permis d'Aménager Modificatif

Juillet 2016

ARTICLE I - OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement intérieur et le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au secteur AUh du P.L.U. auxquelles il convient de se référer.

Ce document est joint en annexe au présent règlement.

Nota :

- La construction d'abris de jardin est soumise à autorisation des sols délivrée par le Maire.
- L'édification de clôture est soumise à autorisation des sols (déclaration) délivrée par le Maire.

Suite à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007, le Conseil Municipal de Sauzé-Vaussais a pris une délibération pour instaurer la déclaration préalable à l'édification de clôtures.

Sur cette partie du territoire communal l'aléa Retrait-Gonflement des sols argileux est à priori nul en partie Nord Est et faible pour la partie Sud, suivant la carte établie par le BRGM. Ponctuellement, une couche d'argile superficielle de deux mètres a été observée.

ARTICLE II - DESIGNATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est affecté à l'habitation familiale de type individuel avec une densité moyenne. Il ne sera jamais établi dans la zone pavillonnaire d'établissement industriel, insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

Le stationnement des caravanes sur les lots, même temporairement, est interdit dès lors qu'elles peuvent être perçues à partir d'un point quelconque de l'espace commun (excepté pendant la phase de chantier et pour un délai de deux ans). Les mobil home sont interdits.

Le lotissement comprend 35 parcelles de terrain à bâtir, il sera aménagé en deux tranches.

Chaque tranche comprendra deux phases.

La première comprend 16 lots.

Affectation des lots :

- Les lots numérotés de 1 à 34 inclus sont destinés à recevoir une seule habitation pouvant accueillir des constructions à usage de bureaux ou de services.
- Le lot 35 est destiné à la réalisation de logements sociaux.

La réunification des lots suivants est interdite :

LOT 1	LOT 6	LOT 7	LOT 10	LOT 11	LOT 12	LOT 13	LOT 14
LOT 15	LOT 16	LOT 21	LOT 22	LOT 23	LOT 24	LOT 25	LOT 26

ARTICLE III – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies par le programme des travaux et les plans techniques des travaux.

Les accès aux parcelles, localisés au droit des «places du midi», sont fixés au règlement graphique (pièce PA4 Plan de composition).

Les «places du midi» des lots doivent être localisées et réalisées conformément au plan de composition; elles seront réalisées par les acquéreurs des lots en finition « calcaire compacté ».

Les «places du midi» jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux et de matériaux entre elles sauf impossibilité technique.

Pour les lots numérotés **21 et 35** les «places du midi» ne sont pas obligatoires,

ARTICLE IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – L'assainissement

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel prétraitement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le constructeur devra, au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est raccordable aux branchements EU (pour l'ensemble des lots) mis en place conformément au plan coté joint. La mise en place des tabourets de branchements est effectuée par l'aménageur.

2 – L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable. La pose du compteur, et l'ouverture du branchement reste à la charge de l'aménageur du lot

3 – La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des habitations et des surfaces imperméabilisées des lots seront gérées à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

La récupération des eaux de pluies, autorisée conformément à l'arrêté du 21 août 2008¹ est encouragée.

Le trop plein des systèmes de récupération des eaux de pluie des toitures sera infiltré sur la parcelle par l'intermédiaire d'un massif d'infiltration.

Toute installation de ce type doit être déclarée auprès de la Mairie.

¹ Cet arrêté autorise l'emploi de l'eau de pluie pour certaines utilisations domestiques (évacuation des excréta et lavage du sol notamment)

4 – Electricité, téléphonie

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront établis en souterrain.

Les coffrets (électricité, etc....) sont fixés dans le dispositif réalisé par l'aménageur à cet effet. La pose des compteurs, et ouverture de branchements (EDF, FT ...) reste à la charge de l'aménageur du lot.

Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

5 – Défense incendie

La défense incendie sera assurée par des poteaux incendie alimentés par le réseau public. Les poteaux seront implantés conformément au plan joint.

6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Le constructeur devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini du pavillon par rapport au terrain naturel existant et aux cotes de voiries en fin d'aménagement.

ARTICLE V – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques ; elles seront définitives après bornage.

Une étude de sol a été réalisée pour la construction des ouvrages propres à l'opération. Elle est consultable en mairie mais il est conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser à sa charge une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à adopter, au regard de la présence de couches d'argile observées.

ARTICLE VI – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'acquéreur respectera les zones constructibles et inconstructibles définies au plan de composition.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies :

- à deux mètres (2.00 m) au moins de l'alignement des voies d'accès et de l'attente pour future voie d'accès.
- à deux mètres (2.00 m) au moins de l'alignement des espaces verts publics, y compris ceux ne comportant que des chemins piétons à terme.

Les constructions peuvent aussi être implantées à l'alignement des espaces verts publics, à condition d'avoir au moins une baie ou une ouverture animant la façade (boulite...) sur voie ou espace public. Les portes ou portes fenêtres ouvrant sur ces espaces verts sont interdites.

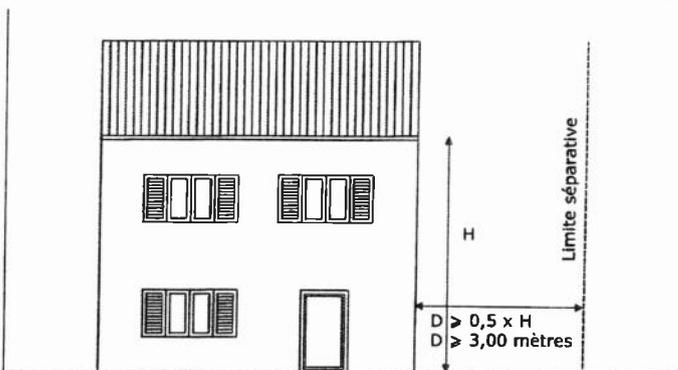
Les constructions principales seront implantées dans les polygones de constructibilité définis de façon à générer des espaces de jardin d'exposition Sud, conformément au plan de composition (Pièce PA4)

ARTICLE VII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel du PLU : Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

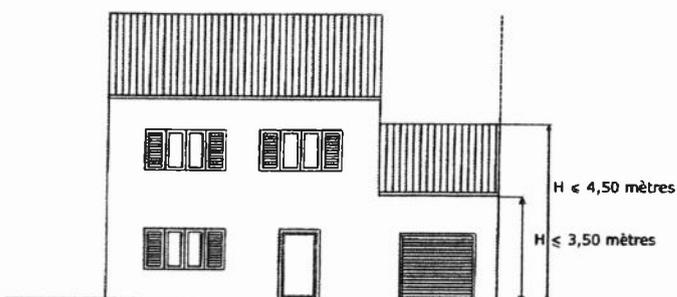
Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

Dans certains cas : **lots 2 et 3, 17 à 20** les constructions doivent être édifiées en limite séparative conformément au plan de composition.



La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que le mur longeant cette limite séparative n'excède pas 4.50m de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et 3.50m de hauteur maximum à l'égout du toit, afin de limiter les ombres portées.

Les lots **2, 3, 13, 14, 17, 18, 19 et 20** dérogent à cette règle.



Les abris de jardin peuvent déroger à la règle d'implantation du recul minimum de 3 mètres et être implantés

- Soit en limite séparative
- Soit à au moins 1,50m de la limite séparative.

ARTICLE VIII – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE IX – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE X – HAUTEUR ET NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Rappel du PLU : La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE XI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Volumétrie générale

Les toitures devront être à deux pentes égales et symétriques par rapport au faîtage sur le volume principal.

Le faîtage devra être parallèle au grand côté de la construction excepté pour les lots pouvant accueillir des logements groupés : **2, 3, 17 à 20 et 35**.

Les constructions présentant une architecture contemporaine et/ou à connotation environnementales sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement bâti et rappellent les éléments de l'architecture traditionnelle (et particulièrement par leur volumétrie, leurs types de matériaux, leur couleur, ...).

Ainsi les constructions présentant une architecture contemporaine et/ou à connotation environnementales peuvent déroger aux alinéas précédents et suivants.

2 – Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots.

Les remblais autour de la construction auront une pente très douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel. Les talus indispensables seront traités paysagèrement

3 – Dispositions des constructions par rapport à l'environnement bioclimatique

Le projet devra prendre en compte les facteurs bioclimatiques locaux (vent, ensoleillement, pluviométrie...) au niveau de sa volumétrie, son implantation, de son agencement interne, de ses ouvertures en façade...

Les remblais autour de la construction auront une pente très douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel. Les talus indispensables seront traités paysagèrement

4 – Façades et toitures

Confer dispositions du règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

5 – Les menuiseries et ferronneries

Les matériaux et les formes des menuiseries et des ferronneries

Le bois est préféré pour les menuiseries extérieures

L'emploi de PVC est autorisé pour les huisseries de fenêtre sous réserve que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois.

Les volets seront de préférence en bois peint ou lasuré.

L'emploi de volets roulants est autorisé.

Les portillons et portails devront être surmontés d'une lisse supérieure droite.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries

Les couleurs des menuiseries (volets, portes d'entrée, portes de garages, tout élément répétitif sauf châssis de fenêtres) doivent être coordonnées et se référeront strictement à la palette jointe en annexe

Les peintures auront la même couleur que les volets.

Les ferronneries ou éléments ponctuels (grilles, garde-corps, portails, portillons...) seront de préférence sombres, proche du noir, noir coloré. L'usage des couleurs est autorisé, se référant à la palette des couleurs de ferronnerie jointe en annexe.

6 – Les annexes et abris de jardin

Les matériaux utilisés pour les annexes et abris de jardin sont :

- soit de la maçonnerie enduite

Les enduits auront une finition grattée, d'un coloris identique ou assorti à celui de la construction principale.

- Soit en bois (si la construction principale est en bois **ou si la surface est inférieure à 16m²**).

Dans ce cas leur coloris se référera à ceux des façades maçonnées, suivant la même gamme de couleurs. Le ton bois naturel est autorisé.

Les annexes et abris de jardin métalliques sont proscrits, de même que les bardages PVC.

Les toitures des abris de jardin et annexes seront réalisées :

- soit en tuiles, de forme et coloris identiques à celles de la construction principale, et reprenant la même pente.
- soit en bois.
- soit en feutre bitume.

La tôle ondulée est proscrite.

Les formes devront être simples.

Au-delà d'une largeur de 4,00 m mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes sera à double pente.

8 – Sous-sols

Les sous-sols sont interdits sauf pour les lots d'une superficie supérieure à 850 m² et dans la mesure où l'accès au sous-sol est parfaitement intégré dans l'aménagement paysager de la parcelle.

9 – Traitement des limites de propriété

Les clôtures, traduisant les limites de propriété, sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

▪ En bordure des voies (voirie, espaces verts communs, chemin) :

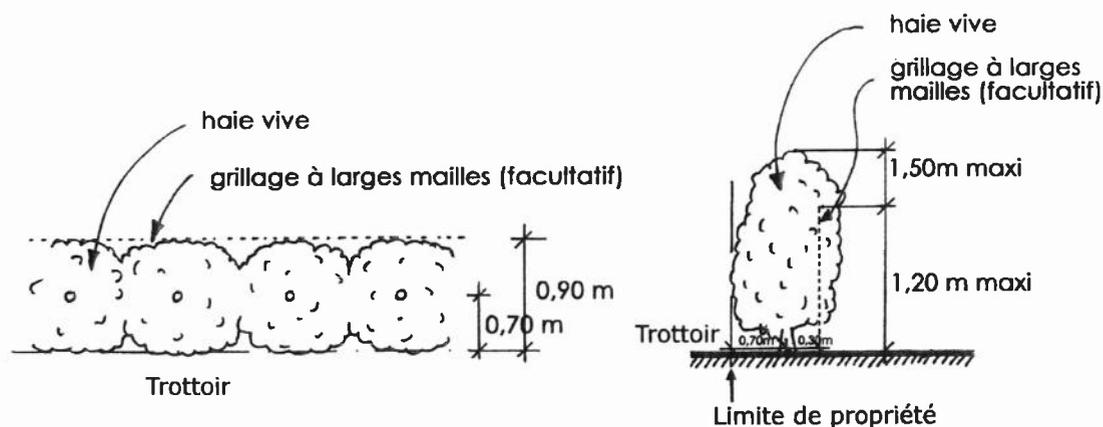
Soit :

- Réalisation d'une haie vive à planter et à entretenir par chaque propriétaire, comportant 3 essences différentes minimum. Les espèces végétales à utiliser sont présentées en annexe.

- Hauteur 1.50 m maximum
- Plantée à 0.70 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots (côté privatif).

Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié vert ou grillage galva à larges mailles (pour laisser passer la végétation) posé sur poteaux métalliques ou bois. Ce grillage n'est pas obligatoire.

- Hauteur 1.20 m maximum
- Implanté à 0.90 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots (côté privatif).



Soit :

- La limite entre l'espace privé et l'espace public n'est pas nécessairement matérialisée par une clôture. Dans ce cas il faudra prévoir une matérialisation de la limite sous forme de différenciation de revêtements de sol ou d'implantation de repères ponctuels.

Soit :

- Réalisation d'un muret maçonné enduit de finition identique à celle du muret technique, d'une hauteur maximale de 1.20m pouvant être surmonté d'une grille ou de lisses en bois, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1.50m. Ce muret pourra être doublé d'une haie de 1.50m maximum de hauteur

Dans certains cas, conformément au Plan de Composition (PA4) :

- la clôture constituée d'une haie champêtre sera réalisé dans le cadre du Programme des Travaux (le long des corridors verts conformément au Plan de composition PA4).
- la clôture sera un muret enduit réalisé dans le cadre du Programme des Travaux (aux abords des placettes conformément au Plan de Composition PA4).

Les clôtures de fond de lot donnant sur les sentes piétonnes et sur les espaces verts pourront intégrer des portillons.

▪ **En limite séparative de parcelles :**

- La pose de grillages est facultative. Sont préconisés les grillages galvanisés à grosse maille type « grillage à mouton ». Sont autorisés les grillages plastifiés verts ou grillages galvanisés avec poteaux métalliques ou en bois.

- Hauteur 1.50 m maximum
- Implanté en limite séparative

- Réalisation facultative d'une haie champêtre à planter et à entretenir par chaque propriétaire, comportant 3 essences différentes minimum. Les espèces végétales à utiliser sont présentées en annexe.

- Hauteur 2.00 m maximum
- Plantée à 0.50 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots

- Réalisation facultative d'un mur enduit

- Hauteur 1.80m maximum
- Longueur limitée à la moitié du linéaire de limite séparative

▪ **En limite latérale des «places du midi» :**

- Soit la limite n'est pas identifiée par une clôture.

- Soit la limite est identifiée par une haie, dans ce cas :

□ Réalisation d'une haie champêtre à planter et à entretenir par l'acquéreur.

- Hauteur 1.80 m maximum
- Plantée à 0.50 m du bord de les «places du midi»
- Cette haie pourra être doublée par un grillage galvanisé à grosse maille type « grillage à mouton », ou éventuellement par un grillage plastifié vert ou un grillage galvanisé avec poteaux métalliques ou en bois. Ce grillage n'est pas obligatoire
- Hauteur 1.20 m maximum
- Implanté à 1.00 m du bord de les «places du midi»

- Soit la limite est identifiée par un muret, dans ce cas :

□ Réalisation d'un muret

- Hauteur : 1.20m maximum
- Implantation, soit le long des places du midi, soit légèrement en biais.
- Finition identique à celle du muret technique.

Un portillon peut être intégré dans cette partie de la clôture ou du muret.

10 – Accès

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Les accès aux parcelles doivent être réalisés conformément au plan de composition.

ARTICLE XII – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Deux places au moins par lot doivent être prévues, conformément au plan de composition.

Une aire de stationnement privée permettant le stationnement de deux véhicules, correspondant à ces deux places devra être réalisée sur chaque parcelle conformément à la localisation indiquée au Plan de Composition PA4 par les acquéreurs. La finition sera en calcaire compacté.

Pour les lots numérotés **21 et 35** ces deux places extérieures ne figurant au plan de composition PA4, doivent être mentionnées au plan masse du Permis de construire.

L'opération de logement social devra prévoir l'aménagement des places visiteurs nécessaires sur sa parcelle 35

ARTICLE XIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, non concernées par l'emprise des haies, doivent être enherbés ou recevoir des plantations d'arbres ou arbustes sur au moins 15% de leur surface.

Les acquéreurs auront soin de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur. Une liste est proposée en annexe. Les thuyas et lauriers palmes sont interdits.

Les haies devront comporter au moins trois espèces locales suivant palette végétale jointe.

ARTICLE XIV – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface globale de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) maximale totale est de 13612m², elle sera répartie de la façon suivante :

n° Lot Tranche 1	Surface en m2	SHON en m2	COS
1	856	428,0	0,50
2	519	259,5	0,50
3	595	297,5	0,50
4	852	426,0	0,50
5	939	469,5	0,50
6	1033	516,5	0,50
7	815	407,5	0,50
8	803	401,5	0,50
9	730	365,0	0,50
10	805	402,5	0,50
11	1003	501,5	0,50
12	838	419,0	0,50
13	549	274,5	0,50
14	558	279,0	0,50
15	581	290,5	0,50
16	577	288,5	0,50
Total surface lots	12053	6027	

n° Lot Tranche 2	Surface en m2	SHON en m2	COS
17	447	223,5	0,50
18	419	209,5	0,50
19	431	215,5	0,50
20	444	222,0	0,50
21	855	427,5	0,50
22	682	341,0	0,50
23	707	353,5	0,50
24	723	361,5	0,50
25	938	469,0	0,50
26	711	355,5	0,50
27	679	339,5	0,50
28	649	324,5	0,50
29	583	291,5	0,50
30	686	343,0	0,50
31	638	319,0	0,50
32	779	389,5	0,50
33	677	338,5	0,50
34	1174	587,0	0,50
35	1855	1391,3	0,75
Total surface lots	14077	7502	

Total surface Lot	Surface en m2	SHON en m2	COS
	26130	13529	0,52

ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR

.1. PALETTE DE COULEUR POUR LES MENUISERIES

La couleur des volets, des portes d'entrée se référeront à la gamme ci-dessous.

Les verts



RAL 6011



RAL 6021



RAL 6005



RAL 6000



RAL 6012



RAL 6028



RAL 6020



RAL 6004

Les bleus



RAL 5014



RAL 5023



RAL 5000



RAL 5001



RAL 5003



RAL 5007



RAL 5009

Les gris



RAL 7015



RAL 7044



RAL 7038



RAL 7032



RAL 7035



RAL 7001



RAL 7030



RAL 7037



RAL 7042

Les rouges



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3011

Les beiges



RAL 0609005



RAL 0508010



RAL 0909020



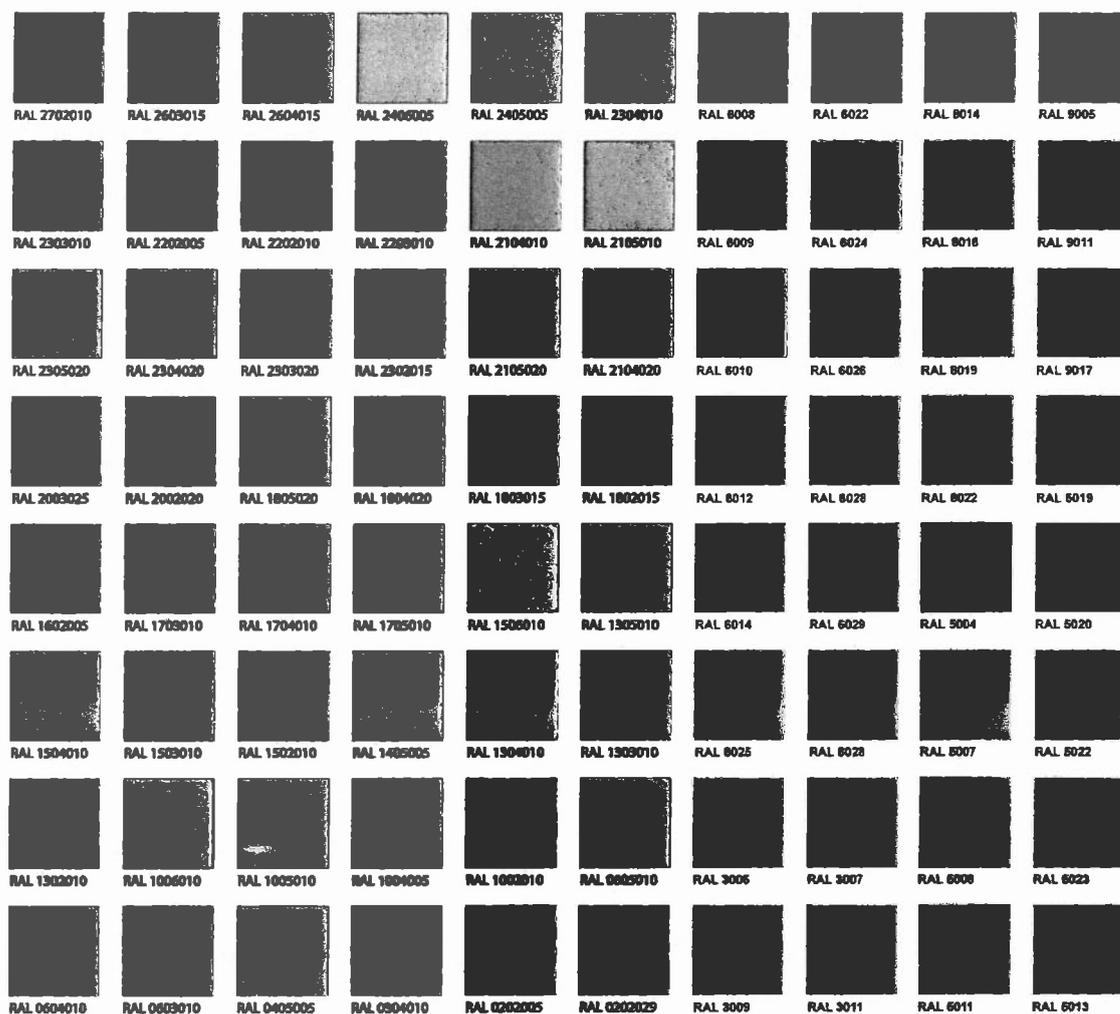
RAL 0958020



RAL 0959010

NB : Il s'agit de valeur indicative et non d'une reproduction certifiée du registre RAL.

.2. PALETTE DE COULEUR POUR LES FERRONERIES (GARDE CORPS, GRILLES, PORTILLONS ET PORTAILS)



NB : Il s'agit de valeur indicative et non d'une reproduction certifiée du registre RAL.

.3. PALETTE VEGETALE

Pour les espaces privatifs – plantation par les acquéreurs

1. Palette végétale conseillée pour les haies champêtres

Les haies devront comporter au moins trois espèces parmi la liste suivante :

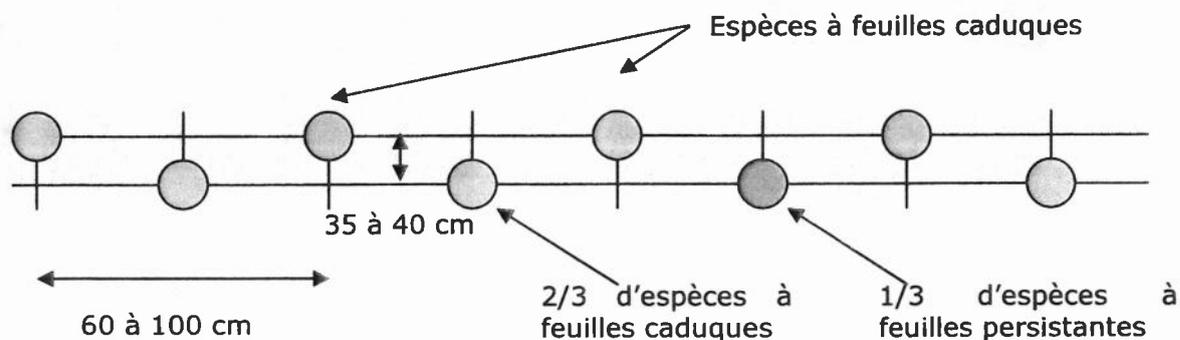
Espèces caduques

Amélanchier
Cerisier fleurs
Cerisier Sainte Lucie
Charme
Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Lilas
Néflier
Nerprun
Noisetier
Seringat
Sureau noir
Viorne lantane
Viorne obier

Espèces persistantes

Buis
Troène
Laurier tin

En limite d'espace public (voirie, coulée verte, sente piétonne), les haies champêtres devront être composées sur deux rangs selon le schéma suivant :



En limite séparative de parcelle, un seul rang peut être implanté. Les sujets seront alors implantés tous les 50 cm environ. Afin de conserver une masse végétale en hiver, une proportion d'espèces à feuillage persistant peut composer la haie. Les différentes essences seront disposées de manière aussi aléatoire que possible en évitant les alternances d'essences régulières.

2. Liste d'espèces adaptées aux espaces libres

Espèces caduques de haut jet recommandées

Alisier torminal
Charme commun
Chêne pubescent
Erable champêtre
Frêne commun
Merisier
Noyer commun
Orme champêtre

Cette liste est non limitative mais les essences locales sont vivement recommandées. La plantation de conifère est à éviter.

.4. EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *En zone AU et dans tous les secteurs AUe et AUh*
 - Les bâtiments agricoles de toute nature,
 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
 - Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
 - Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

- *En zone AU et ce de façon spécifique*
 - Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

- *En secteur AUe et ce de façon spécifique*
 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
 - Les lotissements à vocation d'habitat.

- *En secteur AUh et ce de façon spécifique*
 - Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
 - Les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface,
 - Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
 - Les dépôts d'hydrocarbures.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

□ *En zone AU*

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

□ *En secteurs AUe et AUh*

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagement.

□ *En secteur AUe*

L'affectation de locaux à usage d'habitation :

- à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente
- est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations. - à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal.

En secteur AUh

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En zone AU

Sans objet

En secteurs AUe et AUh

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 fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 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 et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte de longueur supérieure à 30m, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie,
- avoir au moins 6,50 mètres de largeur avec une chaussée de 4,5 mètres pour des accès desservant plus de 4 logements ou des établissements pouvant accueillir en séjour plus de 20 personnes,
- avoir au moins 4 mètres de largeur pour les accès desservant jusqu'à 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner moins de 20 personnes.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone AU : sans objet

En secteurs AUe et AUh

- I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

Page n°23 corrigée

- II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), le lotisseur ou l'aménageur devra proposer une technique adaptée à la réalité du terrain.

- III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En zone AU ; Sans objet

En secteur AUe

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur AUh

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES En zone AU : sans objet

. En secteur AUe : Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparative

Page n°24 corrigée

❑ *En secteur AUh*

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

❑ *En zone AU*

Sans objet

❑ *En secteur AUe*

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

❑ *En secteur AUh*

Non réglementé

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL Sans Objet

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

❑ *En zone AU : sans objet*

❑ *En secteur AUe*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres.

❑ *En secteur AUh*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

❑ *En zone AU : sans objet*

❑ *En secteurs AUe et AUh*

De façon générale deux principes doivent être respectés :

Il est nécessaire de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (travaux sur du bâti existant de ce type mais aussi constructions neuves).

Il est également nécessaire de permettre la création architecturale et la mise en œuvre de constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale. L'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel et par l'utilisation de parois alternant baies vitrées et matériaux divers.

Page n°25 corrigée

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

- Aspect général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. Les citernes à gaz ou à mazout sont enterrées.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Ouvertures

Formes des ouvertures

Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale, les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,

Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle,

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens. Les volets battants sont réalisés sans écharpe. Les portes de garage ne comportent pas de hublots.

Couleurs des menuiseries

Les couleurs criardes étrangères à la région sont proscrites. Les portes d'entrée ont une tonalité plus soutenue que les autres menuiseries.

- Toitures

L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.

La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.

Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.

Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

- Matériaux

Sont interdits :

Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades. Les peintures et les revêtements colorés de façon vive. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment, sauf pour les constructions à usage artisanal ou commercial dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au cadre.

Seront tolérés :

Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif. Les produits verriers ou similaires pour les vérandas. Pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

- Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Page n°26 corrigée

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Pour des raisons esthétiques, les clôtures préfabriquées sont déconseillées.

Clôtures sur rue

En secteur AUh

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non.

Elles seront soit :

- d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Les plantations de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont proscrites.
- d'une hauteur maximale de 1.80 mètres et constituées par un mur enduit dont la longueur ne pourra excéder la moitié du linéaire de limite séparative.

S'il est nécessaire de soutenir un talus, le mur de soutien sera limité au niveau du sol.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

❑ *En zone AU : sans objet*

❑ *En secteur AUe*

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public, Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

❑ *En secteur AUh – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.*

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise). Les plantations sont réalisées avec des essences variées.

Page n°27 corrigée

Règles spécifiques

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet