

GAZERAN

« Les Badelins »

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRÉAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs EDF ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement « les Badelins » sont édictées pour le secteur 1AUB.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone 1AUB en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier. Une exception est faite pour les lots 1, 2, 3 et toute parcelle issue d'une subdivision d'un de ces lots qui seront uniquement régis par le règlement du PLU applicable à la zone 1AUB hormis la prescription de l'article 7 interdisant la construction sur la limite formant le périmètre de l'opération.

Le lot N°75 formé par la réunion des parcelles 75a, 75b et 75c pouvant être destiné à la réalisation d'un équipement public n'est pas concerné par les règles de ce document, alors que pris indépendamment les lots 75a, 75b et 75c le sont.

ZONES 1AUB

CARACTÈRE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au Sud-Ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.

Cette zone constitue un site à enjeux importants du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.

Ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires.

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future et de porter le développement du village à long terme à travers :

- la réalisation d'un habitat diversifié, répondant aux différents besoins des habitants et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune.
- L'accueil de services et équipements de proximité en lien avec les futurs quartiers et la gare de Gazeran.
- L'aménagement de liens renforcés entre la gare, le centre du village et les différents quartiers.
- Une attention particulière sur les enjeux du Développement Durable et d'insertion paysagère et environnementale.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. **Elle fait l'objet d'Orientations et d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU « secteur des Badelins »**

RAPPELS DIVERS

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

Article 1AUB1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions et installations à usage artisanal en dehors de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- Les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferraille et de véhicules hors d'usages.

Article 1AUB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUB1:

1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

*** Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe-pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

L'opération est pour partie affectée par les bruits liés à la voie ferrée (catégorie 2). Cette dernière et la limite de la zone d'influence figurent au plan d'état actuel.

*** Dans les lisières identifiées en pièce n°3 OAP et en pièce 4 Règlement graphique**

Aucune construction ne pourra être édifiée.

MAIS, seuls pourront être autorisés des aménagements liés à :

- des espaces verts (publics ou privés), ou aires de sports et loisirs naturelles.
- Des liaisons douces.
- Des ouvrages hydrauliques végétalisés et conçus pour favoriser le développement de la biodiversité

... dans le respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garanties de non pollution liée à des aménagements de surfaces.

*** Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si ce projet est soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes natures même temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc ...)
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L.4111-1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2. Sous réserve d'un aménagement cohérent,

- **respectant les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU**
 - **assurant la réalisation ou le renforcement des réseaux et infrastructures nécessaires à la desserte de la zone**
- les occupations du sol non interdites à l'article 1AUB1
 - les activités artisanales si elles sont rattachées à une habitation et si elles n'engendrent pas de fortes nuisances ou risques pour le voisinage.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, l'usage artisanal, commercial ou professionnel des constructions n'est admis que dans les conditions suivantes :

- qu'il n'en résulte aucun changement non autorisé dans le volume de la construction et de ses annexes,
- que l'aspect de la construction réponde toujours aux conditions du présent règlement,
- qu'il s'agisse d'une activité non bruyante, non polluante et n'apportant aucune gêne d'aucune sorte au voisinage.
- que les besoins de stationnement occasionnés par l'activité en question soient trouvés à l'intérieur du lot correspondant.

Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles sur les terrains est strictement interdit.

L'installation de poulaillers, pigeonniers et clapiers à fin d'élevage est interdite.

Article 1AUB3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCÈS :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE:

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures) puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles mentionnées en pièce n°3-Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles auront une emprise minimale de 8m, incluant à minima la chaussée et des circulations douces.

Les autres voies nouvelles :

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50m si elles desservent 1 à 2 logements,

- 5m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

Les circulations douces mentionnées en pièce n°3-Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.

Article 1AUB4 – Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

II- Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. Les réseaux d'assainissement seront conçus en réseaux séparés pour être raccordés sur le réseau public en séparatif.

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. Il sera développé et renforcé pour répondre aux besoins de l'urbanisation du site en respectant strictement les dispositions du règlement d'assainissement.
- Le réseau créé au sein de l'opération devra être raccordé au réseau public d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande de l'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec les dispositifs adaptés aux volumes d'eau recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc ...).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60mm en 4 heures.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

III- Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article 1AUB5 – Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Les caractéristiques des terrains sont définies par le plan parcellaire ainsi que dans l'annexe 2 du présent règlement

Article 1AUB6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1-MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2-MODALITÉS DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles du retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5m².

Dans les cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

Toutefois, comme les fondations et sous-sol, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3-RÈGLE GÉNÉRALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement)
- Soit avec un recul d'au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

4-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale.

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7 (cf lexique)
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront être implantés à moins de 5m de l'alignement de la voie.

MODÈLES IMPOSÉS

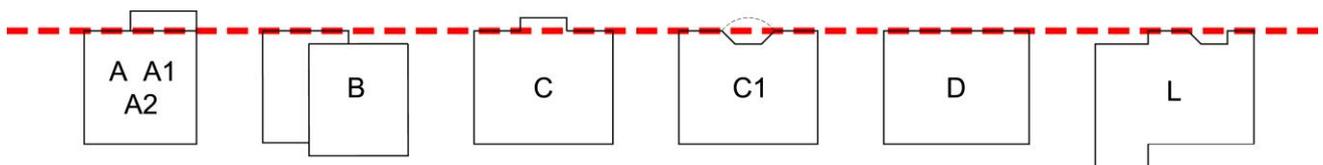
Les modèles imposés sont décrits en annexe 4 du présent règlement et figurent au plan PA4.

Sur les lots 7 à 29, 38, 40 à 54, 56 à 59 et 63, des modèles de maisons (A, A1, A2, B, C, C1 et D) sont spécifiés sur le plan PA4 du dossier de permis d'aménager.

Leurs implantations devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

- seules peuvent dépasser du trait d'implantation :
 - le porche et l'avancée de garage des modèles A, A1 et A2
 - le fronton saillant du modèle C
 - le balcon éventuel du modèle C1
- Les autres parties de construction sont sur le trait d'implantation ou en retrait de celui-ci.

Principes d'implantation des modèles imposés figurant au plan PA4



MODÈLES LIBRES

Pour les lots 4 à 6, 30 à 37, 39, 55, 60 à 62 et 64 à 95, les constructions seront libres de forme dans le respect du PLU et du présent règlement.

Toutefois, à l'exception des lots 30, 55 et 81 à 83, un trait d'implantation du garage devra être respecté. Sur de nombreux lots libres une alternative est proposée entre un garage bâti à l'extrémité des places de jour et une implantation plus en retrait permettant de refermer un portail en ayant positionné une voiture entre le garage et ce portail.

Pour les lots 30, 55 et 81 à 83, une distance minimum de 6m50 sera respectée entre le portail et le garage. Les places de jour ne seront jamais closes.

Article 1AUB7 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

1-MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2-RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION :

Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites.

Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.

En cas de retrait :

- les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Les ouvertures créant des vues doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée.
- La largeur de la construction principale lorsqu'elle vient en limite séparative ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu du permis d'aménager.

3-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la largeur en limite est alors limitée à 2,50m) ou à au moins 1m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6m et que leur hauteur totale n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retrait du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5m des limites séparatives.
- Les terrasses accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vue.

Les constructions principales et les annexes des lots 1, 2, 14 à 18 et 81 à 83 ne pourront pas être accolées à la limite formant le périmètre de l'opération.

Lorsque le trait d'implantation des modèles de maisons tracé sur le plan PA4 ne s'étend pas jusqu'à une limite séparative, il n'y aura pas de possibilité d'accolement avec celle-ci.

Dans les conditions prévues par le paragraphe 3, alinéa 2 du présent article, les bâtiments annexes respecteront, par rapport à la limite séparative, une distance minimum de 1m50 et non de 1m comme indiqué dans le PLU.

Article 1AUB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1-RÈGLE GÉNÉRALE

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (cf lexique)
- 4m dans le cas contraire.

2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur en faitage n'excède pas 3,50m
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article 1AUB9 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Article 1AUB10 – Hauteur maximale des constructions

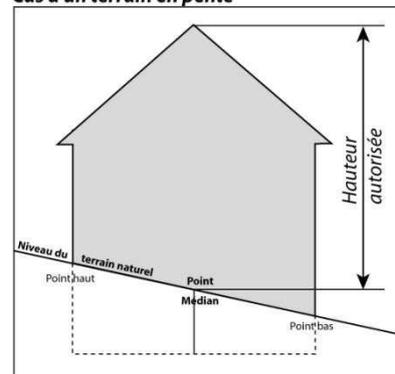
1-DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2-RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faitage, ou 7m en cas de toitures terrasses.

3-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (avec une hauteur maximale de 2m50) ou à au moins 1m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6m et que leur hauteur totale n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3m pour les toits terrasses.
- Les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15m.

DERATELLEMENTS

Les R+1 des modèles imposés figurants en annexe N°4 auront des combles sans dératellement.

Les R+1 des lots libres pourront avoir un dératellement maximum de 0m40 de haut.

A l'exception des lots 80 à 83, les constructions de plain-pied sont interdites.

Sur les autres lots, les R+combles auront un dératellement compris entre 1m20 et 1m65 sur 80% des 2 façades principales de la partie habitation.

COTES ALTIMETRIQUES

Les cotes altimétriques NGF des seuils de garage et des dalles rez-de-chaussée finies des futures constructions devront figurer dans les demandes de permis de construire.

Les cotes NGF à l'égout du toit et au faitage devront également apparaître sachant que la cote à l'égout sera prise au-dessus de la maçonnerie.

Article 1AUB11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1-GÉNÉRALITÉS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Les percements

Les linteaux cintrés sont interdits.

Pour des façades équipées de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour des façades équipées de volets roulants d'autres proportions pourront être acceptées notamment pour la fenêtre de la cuisine et la ou les portes fenêtres du séjour.

Pour les constructions contemporaines il n'y aura pas de règle de forme.

2 – Les menuiseries

Les fenêtres et portes fenêtres seront en bois, en aluminium ou en PVC. Elles pourront être blanches.

Les volets roulants seront en aluminium ou en PVC. Ils pourront être blancs.

Les portes d'entrée, de service et de garage ne pourront pas être en PVC.

Les volets traditionnels seront en aluminium pré-laqués d'usine ou en bois et persiennés toute hauteur.

Tous ces éléments seront peints dans la même teinte, le blanc et les lasures étant interdits.

La teinte RAL ou la référence du fabricant devra être fournie dans le permis de construire.

Les portes de garage seront à cassettes ou à larges lames horizontales suivant l'aspect souhaité.

Lorsqu'elles sont métalliques les portes d'entrées, de garage et de service seront pré-laquées d'usine.

2-TOITURES

Les toitures à pente seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30m2 d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif,
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur,
- ou si elles sont végétalisées.
- Ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50m sur les façades visibles depuis le domaine public.

1 - Les pentes

Les toitures à 4 pentes sont interdites. Les croupes sont autorisées.

Les constructions des lots 7 à 29, 38 à 59, 62 et 63 auront des toitures à pentes 35° ou une toiture terrasse végétalisée.

Les constructions des lots 4 à 6, 30 à 37, 60, 61 et 64 à 95 auront des pentes de toiture à 40° ou une toiture terrasse. Dans ce dernier cas les constructions ne pourront pas être accolées en limites séparatives

Dans tous les cas, sur une même maison les toitures dont les faitages sont parallèles auront une pente unique.

2 – Les matériaux

Les tuiles seront en terre cuite à pureau plat et au nombre de 20 unités au m² minimum.

Leur couleur sera nuancée ou ardoisée.

3 – Les ouvertures

Les châssis de toit auront une dimension maximum de 0.80 m de large et 1.20 m de haut. Cette règle ne vaut pas pour les châssis de toit d'angle (velux d'angle) qui seront toutefois limités à 0.80 m de large, leur partie verticale ayant une hauteur de 0.90 m minimum.

Les lucarnes auront une largeur maximum de 1.35 m hors tout. Elles seront obligatoires en façade sur rue pour au moins 2 ouvertures principales des R+Combles aménagés des modèles libres, sauf dans des versions plus contemporaines où elles peuvent être remplacées par des châssis de toit d'angle.

3-MATÉRIAUX ET COULEURS

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Pour chaque façade, une unité d'aspect sera recherchée (par exemple on ne mélangera pas des volets traditionnels et des volets roulants). Il en sera de même pour des façades en co-visibilité.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...) est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (par exemple parpaings, briques, béton cellulaire, ...) ne seront pas laissés bruts. Ils seront habillés soit avec un enduit gratté soit avec un bardage bois (dans le cas d'une maison implantée isolément). Des briques de parements ou de pierres pourront être utilisées pour traiter des détails (par exemple en fond de porche, en encadrement de baie,)

Dans le cas de façades enduites, elles seront animées avec des modénatures d'encadrement, ces dernières seront lissées ou grattées. Si celles-ci sont grattées, elles seront d'une teinte différente de l'enduit principal.

Un soubassement d'une hauteur minimum de 0,60 m et une corniche compléteront l'habillage de la façade.

Un soubassement couplé avec des modénatures d'encadrement aura le même traitement.

Un soubassement couplé avec des striages sera lissé si il est de la même couleur ou sera gratté si il est d'une couleur différente du reste de la façade.

4 CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à clairevoies. L'ensemble ne pourra dépasser 2m. l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vue en plastique ou assimilés est interdit.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- Soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures sur rue apparaissent aux plans PA9 et plan d'implantation des clôtures ainsi qu'à l'annexe 3 du présent règlement.

Sur les lots 60 à 63, 69 à 74 et 75abc dans la version habitation individuelle, 81 à 83 la mise en place d'un portail de 1m50 de haut est obligatoire. Il sera encadré par des poteaux maçonnés de 1m80 sous le chapeau. Ce système pourra être complété par un portillon (cf schéma de l'annexe 3).

Sur les lots 4 à 6, 30 à 37, 39, 64 à 68, 76 à 80 et 84 à 95 il y aura :

- soit un portail
- soit directement le garage à l'arrière des places de jour.

Sur le lot 30 il y aura une double possibilité d'accès.

Sur le lot 55 on conservera 6,50 m minimum entre le portail et le garage.

En attendant que les haies aient poussé, seule la mise en place de pare-vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Il aura la hauteur du grillage.

Clôtures basses

Pour les lots n° 8 à 27, 29, 43 à 45, 50, 51,53, 54, et 56 à 59, il sera mis en place des clôtures basses en façade avant. Elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublé d'une haie végétale de 1,35 m taillée à terme (cf PA9 et plan d'implantation des clôtures – Annexe 3).

Clôtures hautes

Pour les lots n° 4 à 7, 28, 30 à 42, 46 à 49, 52,55 et 60 à 95 il sera mis en places des clôtures hautes en façade avant. Elles seront constituées de grillage de 1,50 m doublé d'une haie végétale de 1,80 m taillée à terme (cf PA9, plan d'implantation des clôtures et Annexe 3).

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

En Limite séparative

- Sur les lots 8 à 27, 29, 43 à 45, 50, 51, 53, 54, et 56 à 59, les clôtures seront constituées de grillage de 1,50 m et de haies de 1,80 m taillées à terme. Toutefois, en partie avant, elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublée de haie de 1,35 m de hauteur. Lorsque deux accès sont groupés il n'y aura pas de clôture entre eux. (cf PA9, plan d'implantation des clôtures et Annexe 3).

- Sur les autres lots les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillages de 1m50 doublé de haies de 1m80. (cf PA9 et plan d'implantation des clôtures et Annexe 3)
- En fond des lots n°19 à 27, 43 à 45, 55 et 56 à 59 et latéralement pour le lot n°18 les haies pourront ne pas être taillées.

- En attendant que les haies poussées, seule la mise en place de pare-vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Il aura la hauteur du grillage.

Clôtures à l'intérieur des parcelles

- Lorsque la clôture sur rue est basse, en façade avant des constructions, entre la clôture sur rue et la maison le long des places de jour, un grillage de 1,20 m et un portillon (en bois ou en métal) de même hauteur pourront être posés à l'exclusion de tout autre système. Ce grillage pourra être doublé d'une haie de 1,35 m de haut.
Lorsque la clôture sur rue est haute, en façade avant des constructions, entre la clôture sur rue et la maison le long des places de jour, un grillage de 1,50 m et un portillon (en bois ou en métal) de même hauteur pourront être posés à l'exclusion de tout autre système. Ce grillage pourra être doublé d'une haie de 1,80 m de haut.
Ces dispositifs devront être le plus discrets possible.
- Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative et que les clôtures sont basses en façade avant, un retour de clôture haute pour fermer ce passage est à mettre en place. Il comprendra un grillage de 1,50 m de hauteur et une haie de 1,80 m. Ce système pourra être complété par un portillon de 1,50 m de haut (en bois ou en métal). Ce dispositif devra être le plus discret possible.
- Lorsque les garages de deux accès accolés sont en retrait derrière un portail, un mur de 1,50 m sous le chapeau est autorisé entre le portail et le garage.
- En façade arrière de deux constructions accolées en séparatif de terrasse un mur de 1,80 m de haut sous le chapeau et de 4 m maximum de long est autorisé.

Le long de la voie ferrée :

Des clôtures d'aspect et hauteurs différentes pourront être autorisées si elles permettent d'atténuer les bruits de la voie ferrée. Elles devront toutefois s'insérer dans l'environnement urbain et paysager.

5-DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipement participant au développement d'énergies renouvelables en toiture et en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

Les équipements cités ci-dessus devront être peu bruyants et seront positionnés de manière à gêner les voisins le moins possible.

Les citernes de récupération d'eaux pluviales devront être enterrées quelle que soit leur taille.

Article 1AUB12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1-DIMENSIONS DES PLACES :

longueur : 5,00 m

largeur : 2,50 m

dégagement : 5 m

places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2-NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES:

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

- **Pour les activités autorisées:**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- **Hébergement hôtelier:**

1 place de stationnement pour 2 chambres.

- **Autres occupations du sol:**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3-NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES:

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5% de la surface de plancher et de 6m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4-MODALITÉS DE CALCUL ET DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT:

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151.33 du code de l'urbanisme.

Une place de stationnement fermée par lot est obligatoire en complément des places de jour.
Les garages en sous-sol sont interdits. Les caves sont autorisées sachant que la profondeur des réseaux d'assainissement ne permet pas la récupération gravitaire des eaux usées et pluviales.

Article 1AUB13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1-LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES:

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

2-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Conformément au plan PA4, les lots 67 à 75 sont grevés d'une zone non aedificandi correspondant à la zone de protection des 50 m par rapport à la lisière du massif boisé situé à l'arrière des terrains.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article 1AUB14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Conformément aux articles L 123-1-5 Et R 442-11 du code de l'urbanisme une attestation lot par lot sera remise à chaque acquéreur stipulant la non réglementation de la superficie de plancher.

Article 1AUB15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article 1AUB16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ANNEXES

Annexe n° 1 : Lexique

Annexe n° 2 : Caractéristiques des terrains.

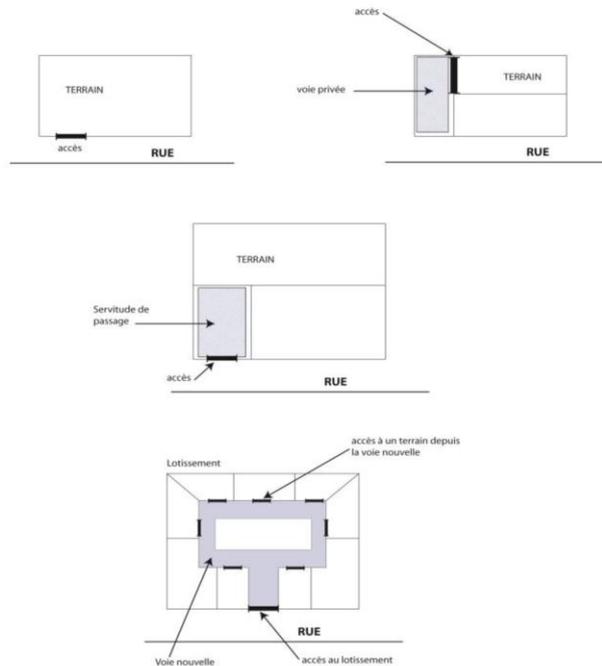
Annexe n° 3 : Détails des clôtures

Annexe n° 4 : Modèles de maisons.

Annexe n°1

Lexique

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :

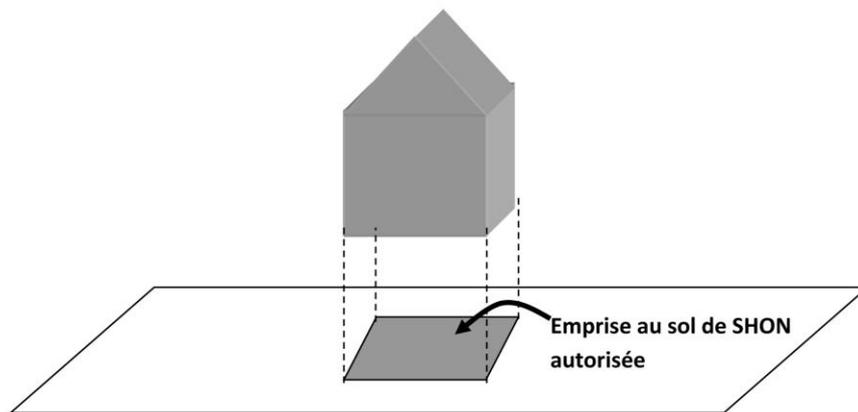
Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

**Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faitage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

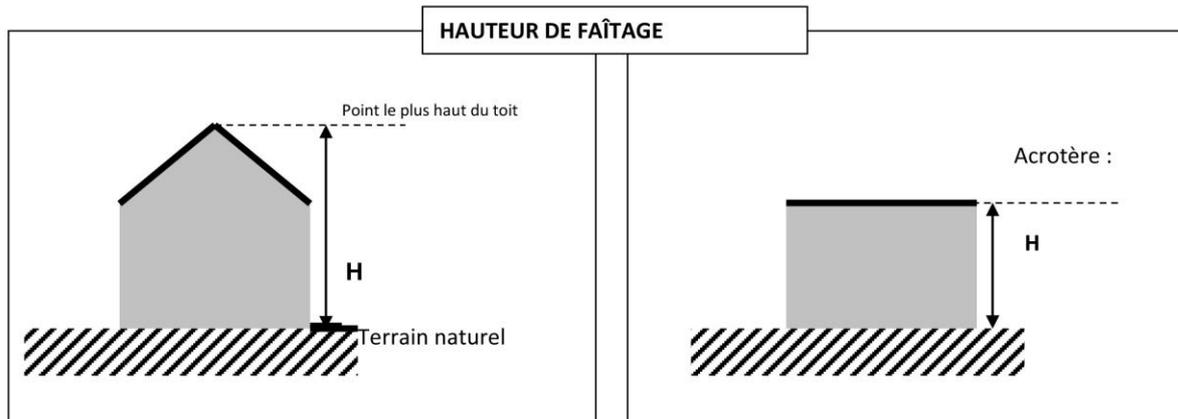
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

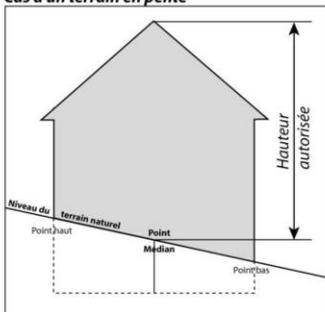
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ouvertures ne créant pas de vues

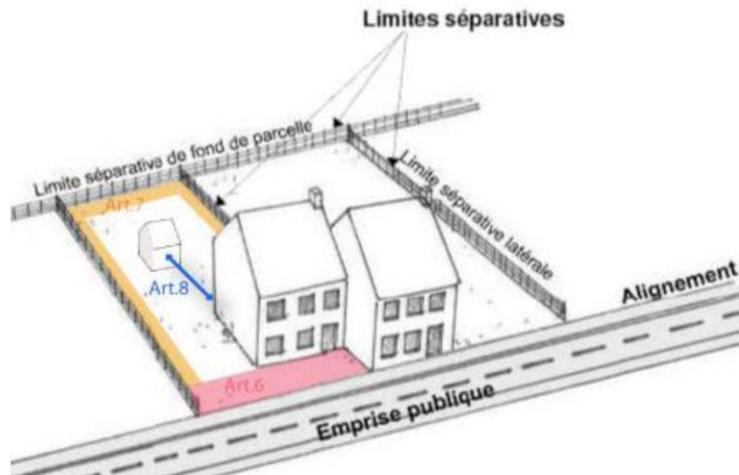
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

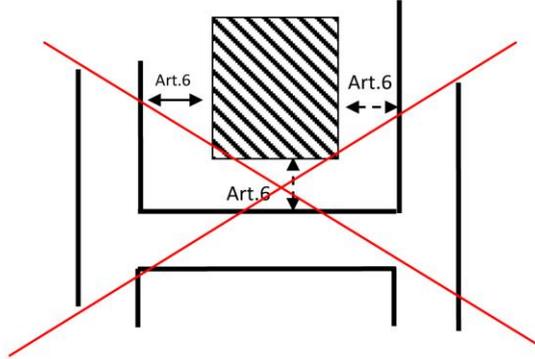
Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de l'article 6 du règlement de la zone et s'applique par rapport à ~~chaque~~ **au moins l'une** des voies.

La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.

SUPPRIMER LE DESSIN



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

Annexe n°2

Caractéristiques des terrains

N° de lot	Superficie en m ²	Emprise au sol maximum autorisée en m ²
1	17 505 m ²	7 002 m ²
2	5 575 m ²	2 230 m ²
3	1 625 m ²	650 m ²
4	480 m ²	192 m ²
5	490 m ²	196 m ²
6	595 m ²	238 m ²
7	325 m ²	130 m ²
8	310 m ²	124 m ²
9	310 m ²	124 m ²
10	270 m ²	108 m ²
11	330 m ²	132 m ²
12	270 m ²	108 m ²
13	250 m ²	100 m ²
14	425 m ²	170 m ²
15	400 m ²	160 m ²
16	290 m ²	116 m ²
17	385 m ²	154 m ²
18	275 m ²	110 m ²
19	250 m ²	100 m ²
20	255 m ²	102 m ²
21	255 m ²	102 m ²
22	250 m ²	100 m ²
23	250 m ²	100 m ²
24	250 m ²	100 m ²
25	255 m ²	102 m ²
26	255 m ²	102 m ²
27	255 m ²	102 m ²
28	460 m ²	184 m ²
29	250 m ²	100 m ²
30	610 m ²	244 m ²
31	470 m ²	188 m ²
32	565 m ²	226 m ²

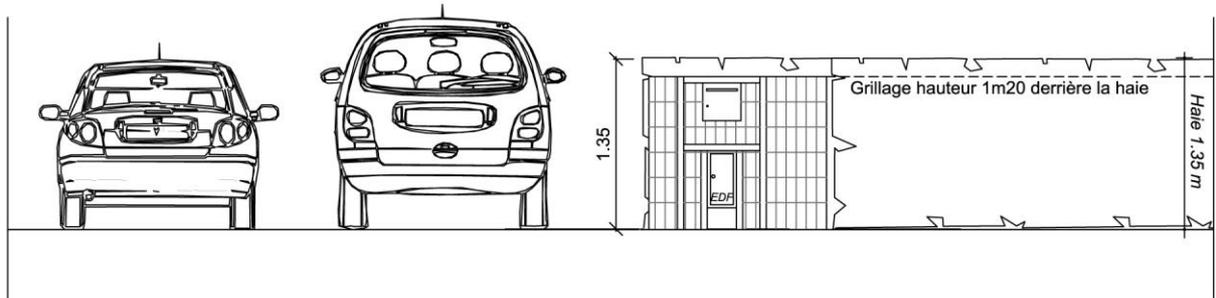
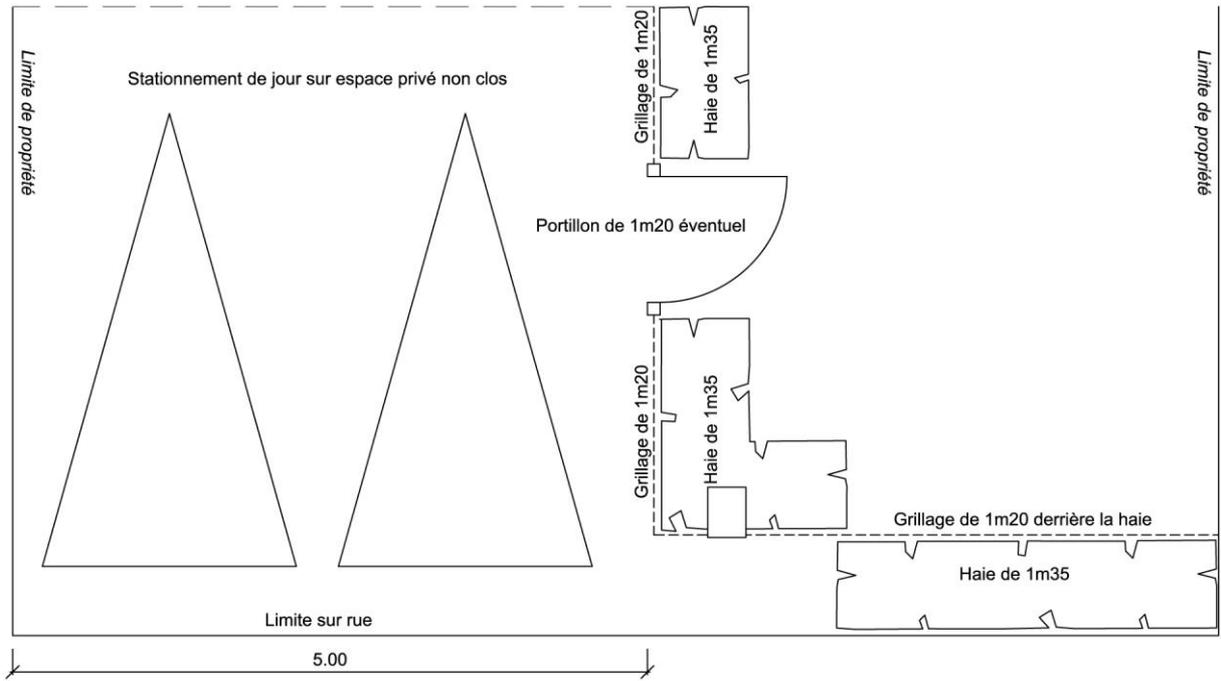
N° de lot	Superficie en m ²	Emprise au sol maximum autorisée en m ²
33	550 m ²	220 m ²
34	560 m ²	224 m ²
35	535 m ²	214 m ²
36	500 m ²	200 m ²
37	565 m ²	226 m ²
38	405 m ²	162 m ²
39	600 m ²	240 m ²
40	365 m ²	146 m ²
41	365 m ²	146 m ²
42	350 m ²	140 m ²
43	340 m ²	136 m ²
44	270 m ²	108 m ²
45	290 m ²	116 m ²
46	295 m ²	118 m ²
47	360 m ²	144 m ²
48	360 m ²	144 m ²
49	355 m ²	142 m ²
50	250 m ²	100 m ²
51	335 m ²	134 m ²
52	390 m ²	156 m ²
53	255 m ²	102 m ²
54	255 m ²	102 m ²
55	375 m ²	150 m ²
56	270 m ²	108 m ²
57	385 m ²	154 m ²
58	385 m ²	154 m ²
59	290 m ²	116 m ²
60	495 m ²	198 m ²
61	495 m ²	198 m ²
62	680 m ²	272 m ²
63	365 m ²	146 m ²
64	725 m ²	290 m ²

N° de lot		Superficie en m ²		Emprise au sol maximum autorisée en m ²	
65		480 m ²		192 m ²	
66		480 m ²		192 m ²	
67		740 m ²		296 m ²	
68		740 m ²		296 m ²	
69		1 140 m ²		456 m ²	
70		1 140 m ²		456 m ²	
71		1 180 m ²		472 m ²	
72		1 180 m ²		472 m ²	
73		1 355 m ²		542 m ²	
74		1 160 m ²		464 m ²	
75	75a	3 250 m ²	1 160 m ²	1 300 m ²	464 m ²
	75b		1 090 m ²		436 m ²
	75c		1 000 m ²		400 m ²
76		595 m ²		238 m ²	
77		635 m ²		254 m ²	
78		630 m ²		252 m ²	
79		630 m ²		252 m ²	
80		755 m ²		302 m ²	
81		960 m ²		384 m ²	
82		1 055 m ²		422 m ²	
83		1 220 m ²		488 m ²	
84		490 m ²		196 m ²	
85		510 m ²		204 m ²	
86		510 m ²		204 m ²	
87		510 m ²		204 m ²	
88		510 m ²		204 m ²	
89		650 m ²		260 m ²	
90		575 m ²		230 m ²	
91		575 m ²		230 m ²	
92		575 m ²		230 m ²	
93		640 m ²		256 m ²	
94		585 m ²		234 m ²	
95		655 m ²		262 m ²	

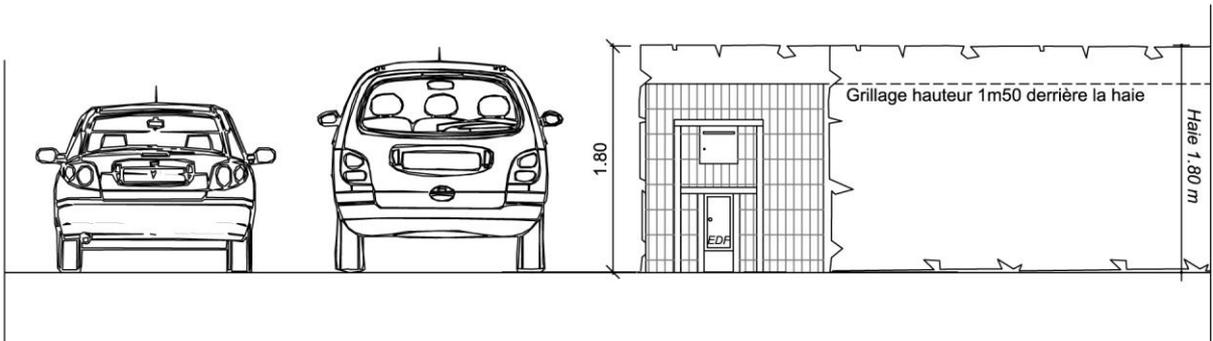
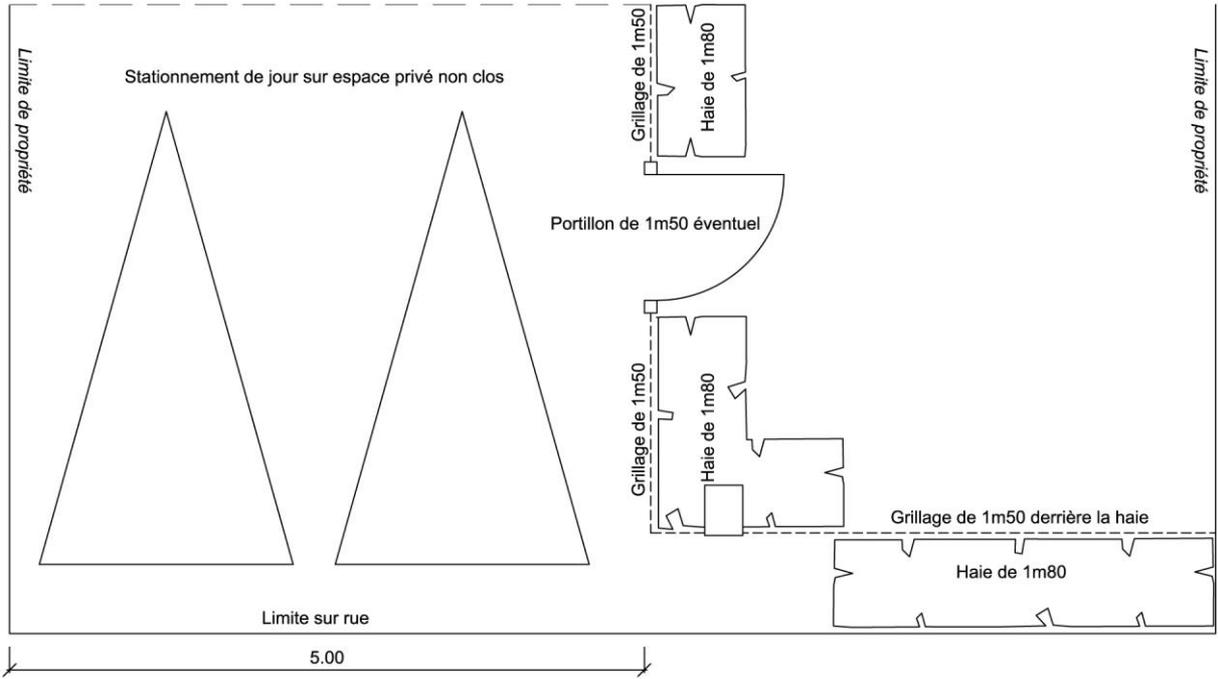
Annexe n°3

Détails des clôtures

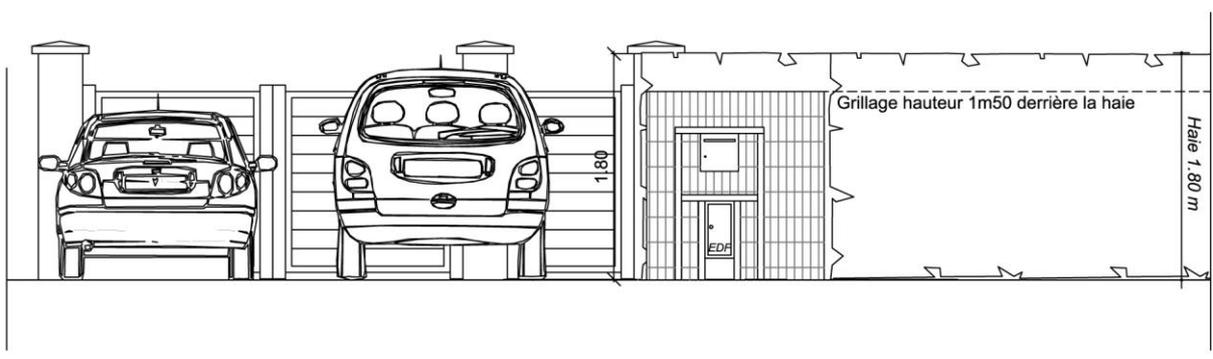
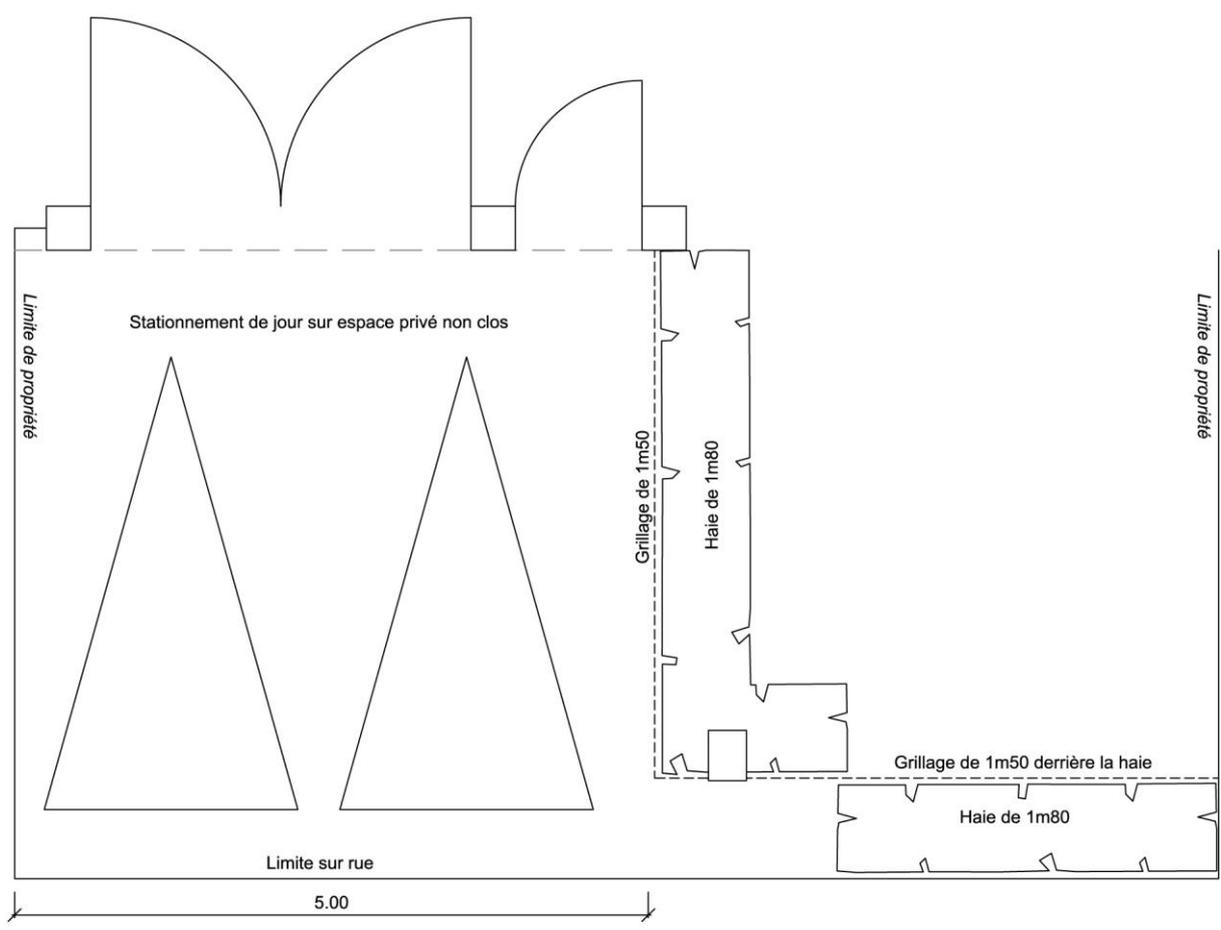
1 - Clôture basse



2 - Clôture haute sans portail



3 - Clôture haute avec portail



Annexe n°4

Modèles de maisons

Ces modèles de maisons imposées figurent sur chaque lot concerné au plan PA4 du dossier de permis d'aménager.

Ce sont des modèles R+1 sans dératellement en pente 35°.

Modèle A

Le modèle A est un modèle dont le garage est en grande partie encastré dans le volume principal de la construction.

Un porche maçonné abritera la porte d'entrée.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,20 m.

C'est une maison d'aspect traditionnel.

- En façade avant : Les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois. Cette façade pourra éventuellement être dotée d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou de volets roulants.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénature en encadrement des baies.

Lorsqu'une ouverture est équipée de volets traditionnels, elle pourra également être doublée de volet roulant.

EXEMPLES DE MODÈLES A



Modèles A1 et A2

Ce sont des variantes du modèle A. Les volumes situés au-dessus du garage pour le modèle A1, du garage et du porche pour le modèle A2 sont bâtis.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,20 m.

Ils peuvent être déclinés avec des façades traditionnelles ou contemporaines.

Façades traditionnelles

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois exception faite pour la lucarne qui sera équipée de volets roulants. Cette façade pourra éventuellement être dotée d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois ou de volets roulants accompagnés de modénatures.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Lorsqu'une ouverture est équipée de volets traditionnels, elle pourra également être doublée de volet roulant.

Façades contemporaines

- En façade avant et arrière : les ouvertures seront occultées par des volets roulants et entourées par des modénatures.

Les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

La lucarne sera de préférence remplacée par une fenêtre de toit d'angle de 0,80 m de large maximum et ayant une partie verticale de 0,90 m minimum de haut.

Dans le cas de façades traditionnelles ou contemporaines : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

Les façades avant pourront éventuellement être dotées d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.

EXEMPLES DE MODÈLES A1



EXEMPLES DE MODÈLES A2



MODELE B :

C'est un modèle dont le garage est accolé. Ce dernier est plus avancé de 1m20 que le volume d'habitation de manière à retourner la toiture en porche devant la maison. Ce porche sera maçonné.

C'est une maison d'aspect traditionnel.

En façade avant, les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés en aluminium prélaqué ou en bois.

En façade arrière, les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés en aluminium prélaqué ou en bois ou de volets roulants et accompagnées de modénatures.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche et d'une modénature en soubassement de 0,60 m minimum. La façade avant est dotée d'un fronton d'une base suffisante pour encadrer l'ouverture qu'il chapeaute et ses volets.

Lorsqu'une ouverture est équipée de volets traditionnels, elle pourra également être doublée de volet roulant.



Modèle C

Le modèle C est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction. Une partie avancée avec un fronton marque à la fois l'entrée et l'axe du bâtiment. Cette saillie devra être d'environ 3,50 m de large.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois.
- En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois. ou de volets roulants

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront animées par une corniche, un soubassement de 0,60 m minimum et par des modénatures en encadrement des baies.

Lorsqu'une ouverture est équipée de volets traditionnels, elle pourra également être doublée de volet roulant.

EXEMPLES DE MODÈLES C



Modèle C1

Le modèle C1 est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction. Il possède un porche rentrant sur deux niveaux. Dans la mesure du possible, ce porche sera biseauté. Ce porche pourra être complété par un balcon au premier étage.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Elles seront équipées de volets roulants.
- En façade arrière : les ouvertures seront équipées de volets roulants et seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Ces façades recevront des modénatures en encadrement des baies et/ou un jeu de striage horizontal dans l'esprit des dessins ci-dessous.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées par une corniche et par un soubassement de 0,60m minimum.

EXEMPLES DE MODÈLES C1



Modèle D

Le modèle D est un modèle avec un garage entièrement intégré au volume principal de la construction.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium prélaqué ou en bois.

Cette façade pourra éventuellement être agrémentée d'un fronton ou deux frontons de même taille.

Dans le cas d'un fronton central sa base minimum sera de 2,80m.

Dans le cas de deux frontons, leurs bases correspondront à la largeur de l'ouverture la plus grande qu'ils chapeautent plus leurs modénatures.

- En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur en aluminium ou en bois ou de volets roulants.
Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 240/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

Lorsqu'une ouverture est équipée de volets traditionnels, elle pourra également être doublée de volet roulant.

EXEMPLES DE MODÈLES D

