

Chapitre 1 : règlement de la zone 1 AUg

Il s'agit d'une zone en cours de réalisation destinée à recevoir de l'habitat individuel. L'aménagement de la zone doit être conforme au P.A.E. Voté par le Conseil Municipal le 19 novembre 1999 (plan masse annexé au présent règlement).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AUg-1- occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Article 1 AUg- 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions définies par le P.A.E. Voté par le Conseil Municipal le 19 novembre 1999.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les opérations groupées à usage d'habitation,
- Les aires de stationnement devront être aménagées en espaces paysagers pour tenir compte du caractère résidentiel de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUg – 3 - acces et voirie

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de

lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1 AUg – 4 - desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

Article 1 AUg – 5 - caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti ou îlot de propriété doit être conforme au Plan de masse annexé au présent règlement et au Plan d'Aménagement d'Ensemble.

Article 1 AUg – 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de

2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois cette distance est portée à 10 mètres dans le cas de route départementale.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement si leur façade sur voie est inférieure au quart du front sur voie du terrain, avec un maximum de 5 mètres.

2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement pour s'adosser à une construction voisine en bon état.

Article 1 AUg – 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions ou parties de constructions comportant des baies de pièces principales doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

2. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 2,5 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m²,

3. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 6 mètres.

Article 1 AUg – 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions établies sur une même propriété pourront être implantées de manière contiguë. Dans le cas contraire, la distance minimum sera de 4 mètres.

Article 1 AUg – 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article 1 AUg – 10 - hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Article 1 AUg – 11 - aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, ou de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ou à l'harmonie des paysages.

1. L'implantation

Elle respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

2. Les volumes

Ils seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

3. Les façades

Elles seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

4. Les percements sur rue

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5. Les toitures

Elles auront une pente comprise entre 35° et 60°. Sauf pour les toitures végétalisées ou qui comportent des panneaux solaires ou photovoltaïques qui auront une pente de toit spécifique et sauf pour les annexes.

- les lucarnes entreront dans la composition de la façade.
- le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes; les croupes en toitures sont interdites (ne concerne pas les toitures végétalisées et les annexes qui pourront n'avoir qu'une seule pente).
- Les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et qu'elles prolongent une pièce principale d'habitation.

Les toitures seront de préférence réalisées en tuiles petit moule en terre cuite 22/M2 au minimum, en chaume ou en ardoises naturelles (Ne sont pas concernées les toitures

végétalisées ou celles qui comportent des panneaux solaires ou photovoltaïques).

6. Les percements en toiture

Ce sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées). La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser la moitié du long pan.

7. Les planchers bas du rez-de-chaussée

Ils sont fixés à une cote maximale de 0,20 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

8. Les clôtures

Elles devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue.

Les clôtures en pierres des champs sont recommandées.

Sont interdits : - tous grillages non doublés par des éléments végétaux

- toutes clôtures en béton préfabriqué.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

9. Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article 1 AUg – 12 -stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé à l'intérieur de l'îlot de propriété pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Conformément à la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994, communément appelée « loi habitat », la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise œuvre du droit au logement.

Article 1 AUg – 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces boisés classés

Sans objet.

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

1. Les espèces végétales seront choisies en fonction des surfaces d'implantation, des hauteurs à ne pas dépasser, des écrans à créer visuels et de protection contre les vents, des angles de visibilité à respecter.
2. Le développement des arbres étant lent, il est important de les préserver, même s'ils ne font pas partie des essences exceptionnelles.
3. Précautions à prendre au niveau des plantations en reprenant les mêmes espèces végétales pour reconstituer les effets lisière.
4. Utilisation d'arbres en groupe comme point de repère et raccordement sur la végétation existante.

Espaces plantés paysagés

Il est établi sur la zone 1AUg une zone périphérique qui comportera obligatoirement, en clôture vers l'extérieur, une haie vive doublant un simple grillage. Cette haie, d'une épaisseur supérieure à 1,5 mètre, sera composée d'arbustes et d'arbres locaux mélangés (charmes, noisetiers, houx, troènes, bouleaux...) à l'exception de tous conifères. Le complément devra comporter des plantations d'arbres de haute tige afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle voisine.

Section 3 – possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AUg – 14 - coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,25.