

Règlement

Pièce PA10.

Commune de SAINT AVAUGOURD DES LANDES
rue Evariste Febvre

Dossier :
L 16 6612 JL

Date :
MARS 2017

Réalisation :
Commune de Saint Avaugourd des Landes

Lotissement communal « Le Mont Blanc »

Le Maire,

ERIC ADRIAN

Pu pour être annexé à
mon arrêté en date du - 9 JUILLET 2017
St Avaugourd des Landes



Cabinet
Frédéric
GUILBAUDEAU


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
LE CHÂTEAU D'OLONNE
B.P. 10145
85104 Les Sables d'Olonne
Cedex
T 02.51.95.16.86
F 02.51.32.93.57
contact@guilbaudeau.fr

1 - 1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement «Le Mont Blanc» situé sur la commune de Saint Avaugourd des Landes, cadastré section C n°48, 49p, 856 et 857p tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint Avaugourd des Landes.

Le terrain est situé en zones U et AU au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 et 4 à 26 appliqueront les règles de la zone AU du PLU complétées par le présent règlement au lotissement.

Les lots 2 et 3 appliqueront les règles de la zone U du PLU complétées par le présent règlement au lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 26	15460m ²
Voirie	3470m ²
Espace vert	2464m ²

Superficie totale du lotissement

21394 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir articles U 1 et AU 1 du PLU.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Voir articles U 2 et AU 2 du PLU.

Les lots numérotés de 1 à 26 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir articles U 3 et AU 3 du PLU.

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet.

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir articles U 4 et AU 4 du PLU.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux branchements E.U. et E.P. desservant leur parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets E.D.F. et FT, candélabres, plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun.

- qu'après accord de l'aménageur ou de l'association syndicale.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir article U 5 et AU 5 du PLU.

Les lots numérotés de 1 à 26 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir articles U 6 et AU 6 du PLU complétés par :

Pour tous les lots, les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir articles U 7 et AU 7 du PLU complétés par :

Les lots 9 à 18 sont grevés d'une zone non-constructible allant de 2m00 à 4m00 de

largeur située en fond de parcelle, telle que figurée sur les différents documents graphiques du Permis d'Aménager.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Voir articles U 8 et AU 8 du PLU.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir articles U 9 et AU 9 du PLU.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir articles U 10 et AU 10 du PLU.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir articles U 11 et AU 11 du PLU complétés par :

Pour tous les lots,

- la hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :
 - à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m.
Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.
 - 2,00 m en limites séparatives.
La hauteur étant prise depuis le sol naturel avant tout apport à son point le plus défavorable.
- la hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :
 - à 1,50 m en façade, la hauteur étant fixée par rapport à la voie.
 - 2,00 m en limites séparatives, sauf pour les arbres à haute tige.
La hauteur étant prise depuis le sol naturel avant tout apport à son point le plus défavorable.Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales pourront être réduites en fonction de la visibilité.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir articles U 12 et AU 12 du PLU.

Les acquéreurs des lots devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Ils auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

2 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Voir articles U 13 et AU 13 du PLU complétés par :

Les acquéreurs des lots 14 à 18 devront conserver et conforter le talus ainsi que les arbres situés au sud de ces parcelles.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher	N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher
1	680m ²	408m ²	14	665m ²	399m ²
2	622m ²	373m ²	15	497m ²	298m ²
3	490m ²	294m ²	16	495m ²	297m ²
4	590m ²	354m ²	17	497m ²	298m ²
5	531m ²	319m ²	18	569m ²	341m ²
6	561m ²	337m ²	19	554m ²	332m ²
7	561m ²	337m ²	20	485m ²	291m ²
8	579m ²	347m ²	21	570m ²	342m ²
9	856m ²	514m ²	22	624m ²	374m ²
10	760m ²	456m ²	23	559m ²	335m ²
11	600m ²	360m ²	24	580m ²	348m ²
12	610m ²	366m ²	25	580m ²	348m ²
13	623m ²	374m ²	26	722m ²	433m ²
			TOTAL	15460m²	9275m²

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

Sans objet.

2 - 18 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2 - 19 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de Saint Avaugourd des Landes.

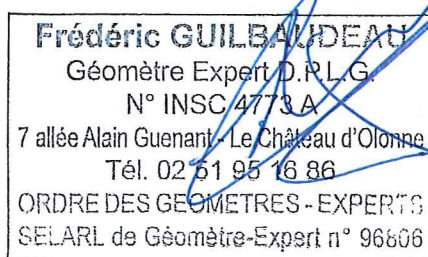
Fait à SAINT AVAUGOURD DES LANDES, le 31 mars 2017

Le Géomètre-Expert :

F. GUILBAUDEAU

L'Aménageur :

Le maire M. ADRIAN Eric



ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p>A - VOIRIE - Aménagement des espaces communs (voies trottoirs) suivant le programme des travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Remise en état après exécution des clôtures ou autres
<p>B - ASSAINISSEMENT - Assainissement de type séparatif - Branchements EU – EP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales - Réalisation d'un regard pour pose de siphon - Raccordement des branchements E.U. et E.P.
<p>C - ELECTRICITE - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret
<p>D - TELEPHONE - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées et amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot et au niveau du terrain naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement, remplacement éventuel et mise à niveau définitive du regard individuel - Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction. - A la demande de l'acquéreur, les services des Télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau.
<p>E - EAU POTABLE - Branchement individuel dans le regard</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau du regard
<p>F - ECLAIRAGE PUBLIC - Mise en place de candélabres sur l'espace commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état et déplacement éventuel
<p>H - FIGURATION DE LA LIMITE DE PROPRIETE - Bornage, plan de bornage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en état du bornage - Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur
<p>I - BOITE A LETTRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pose d'une boîte à lettres suivant les normes de la Poste.
<p>J - PLANTATIONS - Réalisation des espaces verts et plantations conformément au plan des travaux et au programme des travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur AU**, d'urbanisation à court et moyen termes, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.
- **Le secteur 2AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites -

Dans les secteurs AU et AUL :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

Dans le secteur 2AU :

Toute occupation et utilisation du sol sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur AU :

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Le parti urbain retenu doit proposer un type d'habitat assez dense et une mixité des usages du bâti.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUL :

- a) Les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de tourisme et de loisirs,
- b) Les équipements culturels, scolaires et péri-scolaires,
- c) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt général nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- d) Les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes,
- e) Les terrains de campings permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

Dans le secteur 2AU :

Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement préalable et à l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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 fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis de façon préférentielle en souterrain. C'est une obligation dans le cas d'opérations d'ensemble (Permis d'Aménager).

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, si le projet de construction s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 15 m de l'axe des autres R.D.,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) et des voies internes de la zone,
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroute et des déviations,
- 75 m de l'axe des routes à grandes circulations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations , une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping-caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur U correspond au centre bourg.
- Le secteur Ua correspondant à des écarts déjà urbanisés, situés en dehors de l'agglomération du Bourg.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme dans le respect des réglementations en vigueur,

b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,

c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- f) les garages collectifs de caravanes,
- g) les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

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 fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le secteur Ua, la surface minimum d'un terrain doit permettre l'installation d'un système de traitement des eaux usées. Une surface de 800 m² est prise en compte.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction du bâti existant.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'une extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faitage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 -

1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

2 – Annexes et extensions

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

3 – Les toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

4 – Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m.
 - 2,00 m en limites séparatives.
- Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- 2,00 m en limites séparatives, sauf pour les arbres de haute tige.

Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.