



Commune de SAINT QUENTIN DE BARON

« LE DOMAINE DE BACCHUS »

PA 10

REGLEMENT SPECIFIQUE DU LOTISSEMENT

Août 2012

REGLEMENT SPECIFIQUE :

Le règlement du lotissement « **LE DOMAINE DE BACCHUS** » reprend les dispositions du Plan local d'urbanisme approuvé, applicable aux zones 1AUb.

A l'exception des clôtures dont les prescriptions sont renforcées comme suit :

Les Clôtures devront impérativement être décrite et inscrite dans le dépôt du permis de construire.

♦ **Confrontant le domaine public et la voie créée :**

En façade sur rue pour les lots 1,2,3,4,5,6,8,9,10 et 14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29:

Les clôtures devront être édifiées avec un muret d'une hauteur maximum de 1.50 ml, enduit de couleur claire, un « chapeau ou une couverture » de même couleur que le muret sera accepté. Les murets construits d'une hauteur minimum de 1.00 ml, seront surmontés d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur de 0.50 ml. (les coffrets devront être englobés)

La hauteur totale n'excèdera pas 1.50 ml

Les portails ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits de 1,50 m de hauteur et devront englober la boîte aux lettres et le portier.

En fond de parcelles pour les lots 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29:

Les clôtures pourront être édifiées soit avec un muret d'une hauteur maximum de 1.50 ml, enduit de couleur claire, un « chapeau ou une couverture » de même couleur que le muret sera accepté, soit une clôture grillagée avec un soubassement béton de 0.50ml de haut la hauteur totale n'excèdera pas 1.50 ml

Les clôtures pourront être doublées d'une haie paysagère et fleurie (les thuyas, Cyprès de Leyland et Cupressus sont à proscrire).



Commune de SAINT QUENTIN DE BARON

« LE DOMAINE DE BACCHUS »

REGLEMENT DU PLU CHAPITRE V Zone 1AU

1AUB

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V : ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate. Cette urbanisation se fera sous forme de lotissement à usage d'habitation. Les services et commerces y sont également autorisés. Les constructions s'inscriront dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU comprend quatre secteurs :

Le secteur 1AUa, qui correspond à la zone A du P.A.D.D. (centralité et densité). Ce secteur se situe à proximité immédiate du bourg ancien de St Quentin et en front bâti le long de certaines voies.

Le secteur 1AUb, qui correspond à la zone B du P.A.D.D. (zone résidentielle lâche).

Le secteur 1AUc. Cette zone se situe aux marges de la centralité définie dans le P.A.D.D. Il s'agit d'une urbanisation résiduelle permettant la mixité fonctionnelle. Il s'agit du lieu-dit Patrouilleau.

Le secteur 1AUy, qui accueillera la future zone d'activité de Périnot.

Ces zones 1 AU sont situées en agglomération. Les reculs de 75m. de la RD936 et de 15m. des RD 120 et 121 ne s'appliquent donc pas. En revanche, les dispositions relatives au bruit en matière d'isolation acoustique doivent être strictement appliquées le long de la RD 936. D'autre part, le choix a été fait de maintenir la distance de 15m. le long de la RD 120.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les seules zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau
 - Les établissements industriels classés ou non
 - L'aménagement de terrains de camping – caravaning et les aires naturelles de camping,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R.422.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
 - Les dépôts de vieux véhicules.
 - Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
 - Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
 - Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m de dénivelé.
 - Les carrières et les gravières.
- Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

Pour la seule zone 1AUy, ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes autre que :

1. Les lotissements à usage d'activités
 2. Les constructions à usage d'habitation destinées :
 - aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
 - aux gérants ou chefs d'établissement des entreprises situées dans la zone.
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit figurant sur le plan, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs, d'occasion, ou en réparation, susceptibles de contenir au moins 10 unités.
 4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...)
 5. Les bâtiments et ouvrages liés à la proximité de la route.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les seules zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, sont soumis à conditions particulières :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupements d'habitations à condition que :
 - . Le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune et ses services conseillers,
 - . Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux dès réalisations de ces derniers,
 - . Les équipements internes à l'opération, et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,

Lorsque le terrain est supérieur à 5000 m², le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire état d'un projet d'ensemble.

Lorsque ces lotissements ou groupes d'habitations sont situés dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- les constructions à usage d'habitation, hôtelières, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services sont autorisés sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précipitées.

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Pour la seule zone 1AUy, sont soumis à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur
 - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu naturel
- Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Tout accès automobile individuel est interdit sur la voirie départementale (RD 120, RD 121 et RD 936). Une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

En outre lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation automobile.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.

Les systèmes de fonctionnement en voies de dessertes sans issue (raquette) des lotissements ou groupes d'habitations sont à éviter autant que possible afin de créer des liaisons entre les quartiers.

En cas d'impossibilité, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2m.

Nota.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées à la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

Pour la seule zone 1AUy :

ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au monde d'occupation du sol envisagé. Il doit être aménagé de manière, d'une part à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50m.

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 121.

VOIRIE :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement au rond - point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS : ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE...

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radio - diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrains ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 Septembre 1997.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

Pour la seule zone 1AUy :

EAU POTABLE

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable, et être munis d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable.

L'évacuation des eaux usées et des effluents même traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseau d'eau pluviale.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLES 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations de lotissements ou permis groupés doivent comporter un minimum de 4 lots pour être urbanisées.

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

Pour la seule zone 1AUy :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme. Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les annexes sanitaires demeurent applicables.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Dans le secteur 1AUa, ce retrait doit être compris entre 0 et 5m. Dans le reste de la zone, ce retrait ne peut être inférieur à 5m.

Dans le cas de voies privées, la limite effective se substitue à l'alignement.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de 5 mètres minimum peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

Dispositifs applicables aux zones 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Concernant les voies départementales, le retrait est maintenu à 15 mètres pour les RD 120 et RD 121, il est porté à 25 mètres pour la RD 936.

Pour la seule zone 1AUy :

Toute construction devra être à une distance au moins égale 10 m minimum de l'axe des voies communales, de 15m. par rapport à l'axe des RD 120 et RD 121.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi continu ou discontinu :

1. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m. par rapport à cette limite.

2. En ordre continu ou semi continu, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m. de profondeur, mesurée à partir de l'alignement défini à l'article 1AU6.

Au delà de cette bande de 20m., seules sont autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas est inférieure à 3,50m. sur cette limite. Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés suivant les prescriptions du PLU.

Pour la seule zone 1AUy :

1. En limite de zone 1AUy :

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égal à 3m.

Toutefois, peuvent être autorisées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,5m sur cette limite.

2. Par rapport aux limites internes de la zone :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 3m. par rapport à cette limite.

ARTICLE 1AUS – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Cet article est sans objet en zone 1AUa et en zone 1AUy.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus haute d'entre elles avec un minimum de 4 mètres en zone 1AUb et 6 mètres en zone 1AUc.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En zone 1AUa l'emprise est limitée à 60 % de l'unité foncière.

En zone 1AUb l'emprise est limitée à 50 % de l'unité foncière.

En zone 1AUc l'emprise est limitée à 30 % de l'unité foncière.

En zone 1AUy l'emprise est limitée à 80 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser les rez-de-chaussée et un étage

- La hauteur absolue ne peut excéder 7 m. à l'égout du toit en zone 1AUa
 - La hauteur absolue ne peut excéder 6 m. à l'égout du toit en zone 1AUb et 1AUc
- La hauteur est relevé à partir du niveau du sol avant travaux.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

- pour les reconstructions ou aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Dans le secteur 1AUa, pour le cas des groupes d'habitations. Une hauteur de 8m. peut alors être admise pour certains bâtiments ou parties de bâtiments. Elle ne doit pas concerner plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et ne doit en aucun cas entraîner un accroissement de la surface de plancher hors œuvre nette. La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégrité dans le site.

Pour la seule zone 1AUy :

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10m. mesurés au faitage à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6m. mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUa et 1AUb :

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisés.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable claire) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Les éléments architectoniques sont autorisés dans la mesure où ils correspondent aux traditions du pays.

En zone 1AUc :

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

En zone 1AUy :

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AUI2 - STATIONNEMENT

Pour les seules zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

pour les constructions à usage d'habitation collective :

. une place de stationnement par logement par 60m² de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit être en aucun cas inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place réservés aux visiteurs par tranches de 5 logements.

pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

. une place de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété en zone 1AUa et deux places en zones 1AUb et 1AUc. Dans tous les cas, il faudra prévoir une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs.

pour les constructions à usage de bureaux :

. une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

• surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ;
au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

• une place par chambre

• une place par 10 m² de salle de restaurant

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination, et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

Pour la seule zone 1AUy :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

NORMES :

b) Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :
2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'activité :
1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter les emplacements nécessaires au stationnement des véhicules utilitaires desservant le terrain.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination, et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE 1AUI3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

En zone 1AUa :

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

En zone 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter :

En zone 1AUa, et 1AUb au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....

En zone 1AUc au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées.

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

Pour la seule zone 1AUy :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0.80 en zone 1AUa

Le C.O.S. est fixé à 0.40 en zone 1AUb

Le C.O.S. est fixé à 0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu, de 0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu en zone 1AUc.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour en zone 1AUy.