



SARL L'IMMOBILIER DU
SOLEIL

Boulevard Eiffel – BP 50
85 170 BELLEVIGNY



A AIZENAY,
Le 22/07/2019
L'aménageur



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE D'AIZENAY

Bonnefonds

Lotissement à usage principal d'habitation "Les Allées de Bonnefonds 2"

PA10 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Traitement des limites de lots	5
b) Clôtures	5
Ordures ménagères	6
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Taxes	8
3.3. Adhésion aux présentes	8
3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.5. Obligation du permis de construire	8



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Les Allées de Bonnefonds 2" situé au lieu-dit Bonnefonds sur la commune d'AIZENAY tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUB1 à 1AUB14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUB1 du PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du lotissement en cours de construction Les Allées de Bonnefonds.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune d'AIZENAY.

Les accès automobiles privés seront interdits en limite des espaces verts, des stationnements communs et des limites périphériques au projet.

Tous les lots auront accès à une voie tertiaire en impasse construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.



2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 12 ainsi que l'îlot A (2 logements maximum) sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur et de la commune. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4) et un retrait de 5,00 m minimum au droit de l'entrée du garage devra être observé.

Une zone non aedificandi correspondant à la zone inconstructible des 75 m de l'axe de la route départementale n°948 sera imposée à l'arrière des lots 8 à 10.

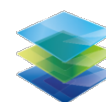
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à une ou des limites séparatives, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent (Ilot A).



Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition (pièce PA4) et un retrait minimum de 3,00 m des limites devra être observé dans le cas d'implantation de piscines.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- Une construction à usage d'annexe ;
- La construction d'un abri de jardin à l'exception des abris en tôle d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² ;
- La réalisation d'une piscine.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies aux documents graphiques.

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1Aub9 du PLU.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1Aub10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1Aub11 du PLU.

a) Traitement des limites de lots

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

Elles seront de type suivant :

- en limite de chaussée et de lots, posée en limite de propriété sur domaine privé, une fondation pour mur de clôture sera réalisée en parpaings semi-pleins avec semelle ferrillée, et une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles aux lots.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

Façade rue jusqu'au droit de la façade principale de la maison où le terrain prend accès :

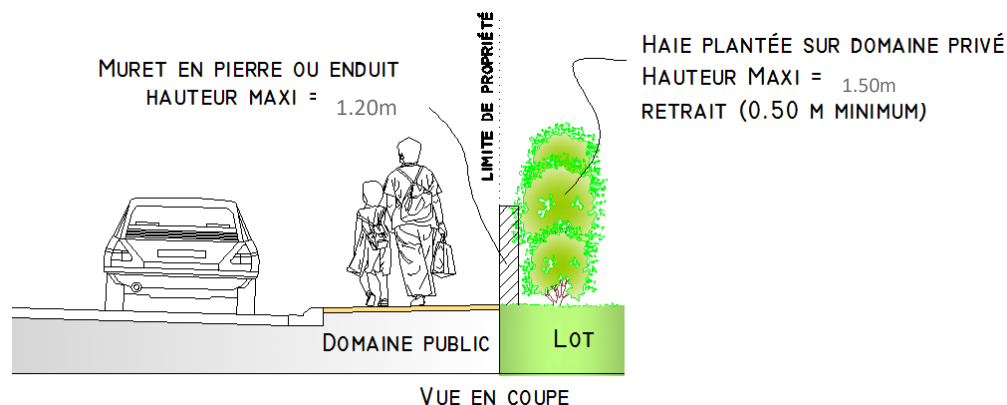
Les clôtures en façade et marges de recul jusqu'au droit de la façade principale de la maison seront obligatoirement constituées d'une haie.

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur et seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m bordé d'une haie libre plantée à 0,50 m minimum de la limite et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le muret sera enduit ou peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou réalisé en pierre suivant la pente de la voirie.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, la règle précitée s'applique pour les deux voies.



Les coffrets de branchement EDF/FT devront être incorporés dans les clôtures.



Limites séparatives au-delà de la façade principale et à l'alignement des espaces verts et fonds de lots :

Les limites séparatives au-delà de la façade principale, à l'alignement des espaces verts et en fonds de lots auront des clôtures grillagées d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées obligatoirement d'une haie d'essences variées.

Sur une longueur de 4,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées :

- En bois massif type « claustra » d'une hauteur maximale de 1,80 m
- Ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identique à la maison

Ordures ménagères

La voie en impasse avec placette de retournement en partie terminale permettra un ramassage des ordures ménagères en porte à porte.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

2.13. Espaces libres et plantations

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3080 m² répartie comme suit :

- Ilot A : 200 m²
- Lots 1 à 12 : 240 m²/lot



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Le lot n°3 est grevé d'une servitude d'acqueduc pour eaux pluviales sur une largeur de 2,00m avec la mise en place d'un drain afin d'assurer la continuité hydraulique Sud/Nord.

L'arbre existant présent sur le lot n°2 sera replanté par l'acquéreur du lot 2 sur son lot si celui-ci est amené à disparaître pour la construction de la maison, conformément à l'article 1AU13 qui stipule « Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes ».

Les acquéreurs des lots n°2, 3, 4 et 9 devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;



- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville d'AIZENAY à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses 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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 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 du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie d'AIZENAY tant pour la construction principale, la construction annexe ainsi que pour les clôtures.



Annexe PLU en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager

(Document non contractuel, susceptible de modification, fourni à titre d'information)



Extrait du rapport de présentation : La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone **1AU** dispose d'une vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales ainsi que des équipements publics et d'intérêt général

La zone 1AU comprend un **sous-secteur 1AUa** correspondant aux secteurs de projet dans lesquels sont prévus des constructions en R+2

La zone 1AU comprend un **sous-secteur 1AUb** correspondant aux secteurs de projet dans lesquels sont prévus des constructions en R+1

Article 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.

Toute construction remettant en cause l'orientation d'aménagement (se référer au document *4.Orientations d'Aménagement et de Programmation*) associée au secteur concerné et n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Sont également interdits :

Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.

Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que le dépôt des véhicules soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.

Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

La création de terrain de camping-caravanage et la création de parc résidentiel de loisirs.

La pratique du camping et du caravanage, le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions individuelles en fin d'opération sur les terrains résiduels non utilisés par les opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

Les changements de destination de construction présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de figurer aux documents graphiques du règlement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et sous réserve, concernant les constructions à destination d'habitation, de ne pas aboutir à un second logement.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale.

Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.

Les équipements publics et d'intérêt général

Au sein de la zone 1AUa :

Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Au sein de la zone 1AUb :

Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet 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 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.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.

- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

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

Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

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,

- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),

- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera 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, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

Par rapport à l'axe de la RD 948 : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du

Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération : selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

Le long des autres voies :

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions peuvent s'implanter : ○

Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

- Soit en recul d'au moins **3** mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur 1AUa

La hauteur de façade Hf est limitée à **10 mètres en zone UA** (R+2+comble ou R+2+attique). La hauteur à l'égout de l'attique est limitée à 12m.

10.2. Dans le secteur 1AUb

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 7 mètres à l'égout. Les étages sont interdits en zone UB.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager).

10.3. Dans toute la zone 1AU :

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers... la hauteur maximale absolue est de 4m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3m au droit des limites.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

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.

11.2. Façades

Les teintes des enduits utilisés et des matériaux à utiliser devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

11.3. Toitures

De manière générale, les toitures à pente(s) sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

11.4 Menuiseries, ferronneries, verandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

· Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

La hauteur en limite séparative est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions. De la construction et jusqu'à la voie, la hauteur doit être réduite.

Sur rue, les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie. Leur hauteur est limitée à 1.50 m dont seule une hauteur maximale de 1.20 m pour être constituée en mur plein.

Énergies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE 1AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	2 places de stationnement par logement, le garage étant compté pour une place. Pour les opérations comprenant plusieurs logements, une

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements à usage collectif de plus de 5 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.