

COMMUNE DE MOUCHAMPS

LOTISSEMENT

« MARIGNY SAINT-LOUIS »

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE 1 : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

ANNEXE 2 : FICHE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES EN AERIEN

ANNEXE 3 : PLU EN VIGUEUR A LA DATE DU DEPOT

PRÉAMBULE

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement « Marigny Saint-Louis ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mouchamps approuvé le 5 juillet 2011. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier. Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est complété par un plan de composition PA4.1, un règlement graphique PA10.2, un plan des clôtures PA10.3.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur. L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Mouchamps. Le terrain est situé en zone 1AU du PLU annexé, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques.

Le Permis d'Aménager crée, est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Le présent lotissement n'admet que des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

La division et la fusion de lot ne sont pas autorisées.

Pour tous les lots, il n'est accepté qu'un logement par lot.

Ce règlement s'applique en complément des règles de la zone 1AU du PLU de Mouchamps en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager : règlement du PLU annexé au présent règlement. Le règlement du lotissement s'appuie sur :

- le règlement écrit PA10.1,
- le règlement graphique PA10.2,
- le plan des clôtures PA10.3.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- 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

ARTICLE 2 – 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.

b) Eaux pluviales

Dans le cadre du projet du nouveau quartier Marigny Saint Louis, l'ensemble des eaux pluviales est géré de manière aérienne (il n'y a pas de réseau enterré sous la chaussée). Ainsi, les évacuations devront être superficielles avec une pente minimum de 2%, via des ouvrages aériens (caniveaux CC1 ou CC2, par exemple) pour conserver un fil d'eau au niveau, ou au-dessus du terrain naturel.

Le ou les points de rejet des eaux pluviales aériens de chaque lot, sont donnés sur le PA10.2.

3 – Electricité, téléphone et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, et de fibre optique, doivent être établis obligatoirement en souterrain

Sont autorisées 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:

ARTICLE 3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m est imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La volumétrie des projets architecturaux devra permettre aux eaux de toiture d'être dirigées vers l'espace public mentionné au plan PA10.2. Une attention particulière est demandée pour ramener obligatoirement les eaux pluviales de toiture coté jardin, vers le point de rejet du domaine public suivant PA10.2. Aucun puisard ne sera accepté dans les jardins

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 annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Les toitures à 4 pans sont interdites, les toitures plates autorisées sous réserve de leur bonne intégration.

Les bacs acier sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, soit derrière un acrotère filant, soit en toiture monopente orientée Sud pour support de panneaux photovoltaïques.

Les couvertures de couleur noire sont interdites, quelque soit le matériau.

Pour la configuration des clôtures, se référer au PA10.3

Prescriptions paysagères pour les clôtures

Prescriptions paysagères des espaces privés

Ambiances végétales du quartier .

La plantation des parcelles privées participe de l'image d'ensemble du quartier.

L'espace public est largement planté, haies conservées, haies plantées, noues végétalisées donneront une ambiance «verte». La palette végétale choisie s'inspire du paysage local et des végétaux que l'on trouve dans les haies bocagères. Elle est enrichie par des essences plus horticoles retenues pour leur caractère persistant, florifère et rustique. Cette palette est donnée dans le présent document. Elle constitue une base pour les acquéreurs.

Planter des haies favorise la continuité des habitats des oiseaux, insectes.

Accompagnement végétal des clôtures sur parcelles privées.

Les clôtures : murets, grillage seront accompagnés ou non de haies arbustives suivant le plan de clôtures du Permis d' Aménager. Il est demandé que ces haies soient composées avec un mélange d'essences différentes.

Sont proscrits :

- Les thuyas, chamaecyparis, cyprès de leyland et lauriers palme.
- Les haies composées d'une seule essence.



Oui



Non

Arbres tiges et cépées

Des arbres en tige ou en cépée (forme avec plusieurs troncs à la base) pourront être plantés dans les jardins privés (ombrage, intimité, volumes).

Ils devront être plantés à 2.00m minimum des limites publiques ou privées.

Forces des végétaux

Les végétaux devront avoir une taille suffisante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années. Ainsi les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- Arbres tiges : force 8/10 (circonférence du tronc à 1m du sol)
- Cépées : 200/250 (hauteur en cm)
- Arbustes : touffes 30/40 (hauteur en cm)



Viburnum opulus



Cornus sanguineum



Ribes sanguineum



Philadelphus coronarius



Deutzia perle rose



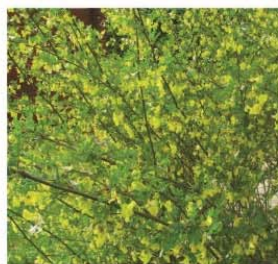
Spirea thunbergii



Potentilla fruticosa



Cornus sericea flaviramea



Coronilla emerus



Elsholtzia stauntonii



Rosa rugosa



Syringa microphylla

Palette végétale

Arbustes pour haie de 1.20 m à 1.50m de hauteur

Feuillage caduc

Viburnum opulus - Viorne obier

Cornus sanguineum - Cornouiller sanguin

Ribes sanguineum - Groseiller à fleurs

Philadelphus coronarius - Seringat

Deutzia perle rose

Spirea thunbergii - Spirée de thunberg

Potentilla fruticosa goldfinger - Potentille arbustive

Cornus sericea flaviramea

Coronilla emerus - Coronille des jardins

Elsholtzia stauntonii

Rosa rugosa - Rosier rugueux

Syringa microphylla superba - Lilas à petites feuilles



Viburnum tinus



Ligustrum lodense



Abelia grandiflora



Escallonia



Carpinus betulus



Euonymus japonicus



Genista tinctoria porlock



Eleagnus ebbingei compacta



Laurus nobilis

Palette végétale

Arbustes pour haie de 1.20 m à 1.50m de hauteur

Feuillage persistant et semi persistant

Viburnum tinus - Viorne tin

Ligustrum vulgare lodense - Troène lodense

Abelia grandiflora - Abelia

Escallonia - Escallonia

Carpinus betulus - Charmille

Euonymus japonicus - Fusain du japon

Genista tinctoria porlock - Genêt des teinturiers

Eleagnus ebbingei compacta - Chalef

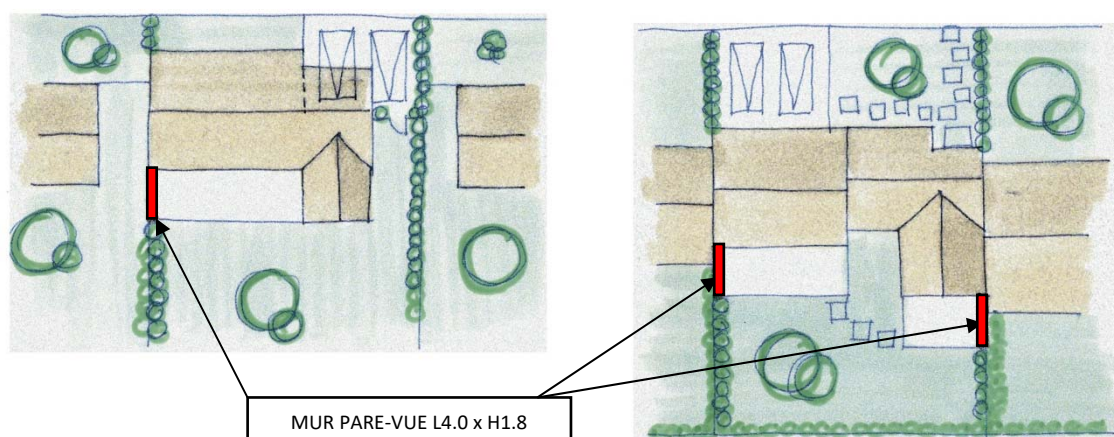
Laurus nobilis - Laurier sauce

Mur pare-vue

Un mur en parpaing enduit 2 faces (teinte dito construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions:

- Etre réalisé dans la continuité de la construction principale,
- Etre implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



ARTICLE 5 - 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.

Hors logements sociaux, il est demandé 2 places de stationnement extérieures par logement.

ARTICLE 6 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, et de plantations -

Il est demandé 55% de pleine terre de l'assiette foncière de chaque lot.

Pour les lots de 300 m² et moins, il est demandé 30% de pleine terre de l'assiette foncière.

Annexe – SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition suivant :

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m ²	Surface Max de plancher, en m ²
A	LOT LIBRE	119,00	0,00
1	LOT LIBRE	284	120,00
2	LOT LIBRE	237	120,00
3	LOT LIBRE	467	170,00
4	LOT LIBRE	483	170,00
5	LOT LIBRE	521	220,00
6	LOT LIBRE	544	220,00
7	LOT LIBRE	390	130,00
8	LOT LIBRE	403	170,00
9	LOT LIBRE	522	220,00
10	LOT LIBRE	291	220,00
11	LOT LIBRE	292	120,00
12	LOT LIBRE	285	120,00
13	LOT LIBRE	281	120,00
14	LOT LIBRE	254	120,00
15	LOT LIBRE	254	120,00
16	LOT LIBRE	299	120,00
17	LOT LIBRE	655	220,00
18	LOT LIBRE	476	170,00
19	LOT LIBRE	342	130,00
20	LOT LIBRE	351	130,00
21	LOT LIBRE	331	130,00
22	LOT LIBRE	369	130,00
23	LOT LIBRE	375	130,00
24	LOT LIBRE	294	120,00
25	LOT LIBRE	294	120,00
26	LOT LIBRE	315	130,00
27	LOT LIBRE	309	130,00
28	LOT LIBRE	305	130,00
29	LOT LIBRE	339	130,00
30	LOT LIBRE	359	130,00
31	LOT LIBRE	334	130,00
32	LOT LIBRE	332	130,00
33	LOT LIBRE	444	170,00
34	LOT LIBRE	470	170,00
35	LOT LIBRE	271	120,00
36	LOT LIBRE	431	170,00
37	LOT LIBRE	352	130,00
38	LOT LIBRE	301	130,00
39	LOT LIBRE	334	130,00
40	LOT LIBRE	642	220,00
41	LOT LIBRE	509	220,00
42	LOT LIBRE	541	220,00
43	LOT LIBRE	549	220,00
44	LOT LIBRE	495	170,00
45	LOT LIBRE	323	130,00
46	LOT LIBRE	200	120,00
47	LOT LIBRE	200	120,00
48	LOT LIBRE	200	120,00
49	LOT LIBRE	324	130,00
50	LOT LIBRE	387	130,00
51	LOT LIBRE	459	170,00
52	LOT LIBRE	453	170,00
53	LOT LIBRE	613	220,00
54	LOT LIBRE	387	130,00
55	LOT LIBRE	407	170,00
56	LOT LIBRE	432	170,00
57	LOT LIBRE	432	170,00
58	LOT LIBRE	425	170,00
59	LOT LIBRE	328	130,00
60	LOT LIBRE	335	130,00
61	LOT LIBRE	335	130,00
62	LOT LIBRE	412	170,00
63	LOT LIBRE	395	130,00
64	LOT LIBRE	314	130,00
65	LOT LIBRE	320	130,00
66	LOT LIBRE	326	130,00
	TOTAL	25 052	9 940,00

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement. NB : Les surfaces cessibles sont indicatives, elles seront rendues définitives après bornage des lots.

Fiche de gestion des eaux pluviales aérienne




Dans le cadre de l'aménagement du Quartier d'Habitation « Marigny Saint Louis » l'ensemble des eaux de pluies seront collectées en surface. Aucune boîte de branchement ne sera installée.

Les acquéreurs des lots devront réaliser leur aménagement afin de rediriger en surface l'ensemble des eaux pluviales de leur parcelle vers la voirie ou les espaces verts selon le schéma de principe ci-dessous.

Pour les lots 19 à 21 : 25 à 27 et 55 à 58 : Les acquéreurs des fonds servant ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement des eaux pluviales des fonds dominants.

Pour les lots 17,18 et A : Les acquéreurs ne devront en aucun cas empêcher l'écoulement via le drain mis en place des eaux pluviales des fonds dominants.

Schéma de principe de la gestion des eaux pluviales aérienne

-  **Transparence hydraulique imposée**
-  **Zone de rejet des eaux pluviales possible**
-  **Point de rejet des eaux pluviales préférentiel**



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

Certains secteurs à l'intérieur de la zone AU sont identifiés par la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en cours d'élaboration et font l'objet d'une réglementation spécifique en Zone de Protection Visuelle (ZPV) ou en zone d'urbanisation ancienne (ZUA).

Après approbation de la Z.P.P.A.U.P., lorsque les deux règlements se juxtaposeront sur un de ces secteurs, c'est la règle la plus contraignante qui s'appliquera.

CHAPITRE 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" (secteurs I AU, II AU et AUL)

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 cinq secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat
 - **Le sous-secteur IAUA**, soumis à des règles spécifiques d'implantation du bâti liées à la proximité de la RD 113.
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités sportives, culturelles et de loisirs, ... et les constructions et installations ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.
- **Le secteur AULm**, destiné à l'implantation du projet de "Mémorial de la Grande Guerre", initié par le Conseil Général de la Vendée.
- **Le secteur AULc**, destiné à l'accueil des activités touristiques et de loisirs, tel que camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs et aux constructions et installations liées à ces activités.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- 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 AULc.

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

Sont autorisées 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 I 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.

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 général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur II AU :

a) 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.

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

c) 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.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUL :

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités sportives, culturelles et de loisirs, ainsi que les équipements scolaires et périscolaires.

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) 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.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AULc :

a) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

b) Les constructions et installations directement liées à ces structures d'hébergement touristique.

Dans le secteur AULm :

Les constructions et installations liées à l'implantation du "Mémorial de la Grande Guerre".

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.

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 et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

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 -

Sans objet.

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

1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...)

lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des R.D.
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

En outre, des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans le sous-secteur IAUA, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 m de l'axe de la déviation de la RD 113.

Article AU 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 limite séparative d'un seul côté,
- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être édifiées en respectant un retrait d'au moins 1,50 mètre.

Un retrait plus important pourra être imposé dans le cadre du dossier réglementaire pré-opérationnel de chaque opération d'ensemble, pour adaptation des distances d'implantation du bâti à la configuration du site (orientation solaire, gradient de densité, hauteur des constructions ...).

Les équipements techniques d'infrastructures 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, ...).

Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) devront être implantées au minimum à 3m des limites séparatives de l'opération d'ensemble (limite périphérique).

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 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, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

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 :

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, ...) si la hauteur du bâtiment existant est supérieur à 6 m à l'égout.

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

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m s'il s'agit d'un mur pignon.

De même, dans le cas d'une démarche groupée entre riverains, ou dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative peut être portée à 4 m au maximum.

En outre, des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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.

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 h 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 annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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.

Dans les secteurs AULc et AULm

Les constructions liées à l'activité et à l'hébergement touristiques devront obligatoirement être réalisés de façon traditionnelle (pierres, bois, maçonnerie enduite, couverture en tuiles,...), ou s'il s'agit d'architecture contemporaine, faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des volumes et des matériaux pour une bonne insertion dans l'environnement.

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.

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 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, ...

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.