

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX

LOTISSEMENT « LOU CASAOU »

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10

REGLEMENT

« Article R.442-6a »

DOSSIER	DATE	INDICE	REDAC	VERIF	MODIFICATIONS
T12-486	30/01/2013	1	pp	JPH	

CONCEPTION – MAITRISE D'OEUVRE			MAITRE D'OUVRAGE
 GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES SARL CAPBRETON-TYROSSE-PEYREHORADE N° d'inscription à l'Ordre des Géomètres Experts 20058200011	TRAVAUX FONCIERS TOPOGRAPHIE EXPERTISES URBANISME INGENIERIE	Agence de St Vincent de Tyrosse 1000, Avenue de Terreblanque Tel : 05.58.77.03.80 Fax : 05.58.77.23.64	SARL LES VIGNES COMMUNE DE ST MARTIN DE HINX

Sommaire

Chapitre 1. Dispositions generales.....	3
Article 1.1. Objet du règlement	3
Article 1.2. Champ d'application.....	3
Article 1.3. Division du terrain	3
Article 1.4. Modalités de réalisation	3
Article 1.5. Adaptations mineures	3
Article 1.6. Modifications.....	3
Chapitre 2. Mode d'occupation et d'utilisation du sol.....	4
Article 2.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article 2.2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres	4
Article 2.3 : Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privees	4
Article 2.4 : Desserte par les reseaux publics	4
Article 2.5 : Superficie minimale des terrains constructibles	5
Article 2.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Article 2.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives	5
Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete.....	5
Article 2.9 : Emprise au sol des constructions	5
Article 2.10 : Hauteur maximale des constructions.....	5
Article 2.11 : Aspect exterieur des constructions et aménagement des abords	5
Article 2.12 : Aires de stationnement des vehicules.....	7
Article 2.13 : Espaces libres et plantations	8
Article 2.14 : Coefficient d'occupation du sol	9

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation de lotir.

Article 1.2. Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme et **le règlement de la zone AUh du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune en vigueur.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Article 1.3. Division du terrain

Les espaces du lotissement représentés sur le plan de composition se décomposent ainsi qu'il suit :

Espaces		Superficies	Pourcentage
SURFACES PRIVATIVES (Lots de terrain à bâtir)		24161	70
Surfaces communes voies		4500	13
Surfaces communes espaces verts		5783	17
TOTAL SURFACES COMMUNES		10283	30
TOTAL TERRAIN		34444	100.00%

NB : Il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et qu'elles seront déterminées exactement lors des opérations de bornage.

Article 1.4. Modalités de réalisation

Sans objet.

Article 1.5. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Article 1.6. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10, L442-11 et L442-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2. MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 2.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

La construction de garages ou pièces en sous-sol.

Article 2.2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Seules sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation.
- la construction d'annexes non contigües à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 20m².
- la construction de piscines.

Il sera admis, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales ou commerciales présentant un caractère de service à l'usager sous réserve que :

- ces activités ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.
- que le local professionnel soit dans le même volume que l'habitation.
- qu'il soit possible d'aménager à l'intérieur du lot les places de stationnement nécessaires à l'activité.

Article 2.3 : Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées

VOIRIE - ACCES

Le lotisseur aménagera les voies de desserte du lotissement ainsi qu'un accès pour chaque lot.

Le plan de composition d'ensemble du projet représente, le long des façades des lots, les emplacements de ces accès.

Les accès aux lots seront obligatoirement réalisés tel qu'ils sont prévus sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Les garages ou parties affectées au stationnement des véhicules seront impérativement situés au plus près des accès aménagés.

Article 2.4 : Desserte par les reseaux publics

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

Eaux USEES

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif du lotissement en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation à ces regards de branchement.

Le réseau du lotissement sera raccordé sur un poste de refoulement construit en limite du projet, sur les espaces communs du lotissement projeté contigu. Une convention sera établie entre les deux lotisseurs à cet effet.

A partir du poste, une canalisation en pression refoulera les effluents dans un regard de visite du réseau existant dans le chemin de Peynut.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales seront traitées ainsi qu'il suit :

-voirie et surfaces imperméabilisées communes.

Les eaux seront collectées au moyen de regards à grilles puis dirigées sur des bassins de rétention au moyen d'un ensemble de canalisations gravitaires. Elles seront restituées dans le milieu naturel avec un débit de fuite maîtrisé par un régulateur de débit.

Une étude loi sur l'eau sera menée parallèlement à l'instruction de ce dossier.

-surfaces imperméabilisées privées :

Les eaux pluviales des toitures et surfaces imperméabilisées privées seront résorbées sur chaque lot par les acquéreurs.

EAU POTABLE

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite à l'initiative de l'acquéreur.

ELECTRICITE

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite à l'initiative de l'acquéreur.

Sur chaque lot, le lotisseur assurera la construction d'un muret technique destiné à recevoir les coffrets et tous les accessoires des réseaux d'électricité et d'eau potable.

TELECOMMUNICATION

Les branchements seront obligatoirement exécutés en souterrain à partir des coffrets et regards posés à cet effet par le lotisseur.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet à l'entrée du lotissement.

Article 2.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Le lotissement comprendra au maximum 46 lots , étant précisé que :
Les formes des lots et superficies des lots sont définies par le plan de composition d'ensemble du projet.
Les superficies des lots pourront varier sensiblement lors des opérations définitives de bornage.
Toute division de lot augmentant le nombre maximum de lots est interdite.*

Article 2.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition d'ensemble du projet, étant précisé que ces limites d'implantation concernent les murs et pas les éléments formant des saillies tels que les avants toits, balcons, cheminées... et dans les conditions suivantes :

- *Les orientations des volumes devront être conformes aux orientations représentées sur le plan de composition.*

Nonobstant les règles ci-avant évoquées, les implantations des piscines et annexes non contiguës à l'habitation respecteront les seules règles du PLU.

Article 2.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition d'ensemble du projet, étant précisé que ces limites d'implantation concernent les murs et pas les éléments formant des saillies tels que les avants toits, balcons, cheminées... et dans les conditions suivantes :

- *Les orientations des volumes devront être conformes aux orientations représentées sur le plan de composition.*
- *Lorsque le plan de composition impose une implantation obligatoire de la construction à usage d'habitation sur limite séparative, la longueur de la construction au droit de la dite limite sera comprise entre 5 et 8 mètres.*
- *En cas de construction sur limite séparative :*
 - o *Le mur implanté sur la limite séparative se terminera obligatoirement par un pignon dont la hauteur ne pourra pas excéder 4m50 sur la dite limite dans le cas de toitures à pentes.*
 - o *Le mur implanté sur la limite séparative pourra être horizontal dans le cas d'une toiture terrasse uniquement et sa hauteur ne pourra excéder 3m50.*

Nonobstant les règles ci-avant évoquées, l'implantation des piscines et des annexes non contiguës à l'habitation resteront soumises aux seules règles du PLU.

Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Les projets se conformeront aux seules règles du PLU.

Article 2.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes non contiguës à l'habitation est limitée à 20m² pour chaque lot.

Article 2.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- *construction à usage d'habitation et annexes contigues :*
 - o *7 mètres au-delà d'une profondeur de 3 mètres à partir des limites séparatives.*
 - o *4m50 sur une profondeur de 3 mètres en cas de construction sur limite séparative et de réalisation d'un mur pignon sur la dite limite.*
 - o *3m50 sur une profondeur de 3 mètres en cas de construction sur limite séparative et de réalisation d'une toiture terrasse s'appuyant sur un mur horizontal sur la dite limite.*
- *Constructions à usage d'annexes non contigues à l'habitation :*
 - o *3 mètres*

Article 2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Constructions

Les constructions et agrandissements doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Toute construction de facture contemporaine devra justifier son insertion dans le site et préserver une simplicité des volumes propre au caractère du bâti landais.

Volumes

Les constructions seront à volumétrie simple (sur la base du plan rectangulaire ou carré par exemple) .

Il sera évité les constructions à multiples toitures et les excroissances (type « chiens assis » par exemple).

Les étages partiels en forme de tour ne sont pas autorisés.

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

Les linteaux cintrés pour les baies et les arcades de terrasses ou de galeries sont à exclure.

Toitures

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 37% et 40%.

Les couvertures des constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m² seront composées de deux à six pans maximum.

Les faîtages d'une même construction devront être parallèles ou perpendiculaires entre eux.

La coloration des tuiles sera dans des tons traditionnels locaux, les tons rouges à brun foncé panachés seront privilégiés.

La forme des tuiles sera choisie plutôt dans le type canal ou similaire de type fortement galbé. Les tuiles méridionales sont toutefois admises.

Le tuiles vernissées ou noires sont proscrites.

Les avant-toits sur pignons sont obligatoires sauf sur limite séparative et doivent être débordants d'au moins 0.50 m.

Matériaux

Les matériaux utilisés devront présenter une harmonie.

Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale ou bien en bardage bois.

Couleurs

Les couleurs d'enduits, de charpentes et de bandeaux de toits seront proches des colorations traditionnelles locales.

Les tonalités exogènes à la coloration traditionnelle du pays (roses, bleu, jaune cru, ou autre couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les maçonneries de couleur bleue, jaune, verte ou rose soutenues seront à proscrire au bénéfice de ton sable clair, blanc-cassé, rosé, brun, ocre doux ocre jaune et blanc qui se fondent dans l'environnement paysager.

Les vêtements, enduits ou peintures des constructions, seront obligatoirement indiqués au permis de construire. Ils seront réalisés dans la palette RAL (Reichsausschuß für Lieferbedingungen) suivante:

⇒ Blanc crème (référence : RAL 9001)

⇒ Blanc sécurité (référence : RAL 9003)

⇒ Blanc perle (référence : RAL 1013)

⇒ Ivoire Clair (référence : RAL 1015)

ral 9003

ral 9001

ral 1013

ral 1015

Les menuiseries des fenêtres seront de teinte blanche, ivoire, gris perle ou bien tranchée : gris, gris vert, rouge ou vert basque, autre vert soutenu, brun, gris foncé, bleu-gris....

Les pans de bois pourront également être de ton foncé, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert-olive, gris-vert, gris-bleu, gris rouge .

Les bardages bois, menuiseries, volets de couleur naturelle seront autorisés.

Lors d'un dépôt de permis de construire d'une maison à ossature bois, il pourra être demandé à ce que l'habitation soit peinte partiellement ou en totalité dans les tonalités générales du bâti du lotissement.

Clôtures

2.11.1. Clôtures sur voies et espaces communs

Les clôtures et les portails d'entrée sont des éléments essentiels dans la composition paysagère des espaces communs.
Il est précisé que :

1/ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

2/ En cas de réalisation d'une clôture, les types de clôtures précisés sur le plan de composition et représentés ci-après sont obligatoires, étant précisé que de légères variations sont possibles.

-clôtures de type 1 (cf emplacements sur plan de composition) :



Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1m20 de haut maximum implanté à 0m80 de la limite.

Ces haies, plantées en ordre aléatoire, seront constituées d'essences variées implantées à 0m50 minimum en arrière de l'alignement.

Leur hauteur ne pourra excéder 2m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

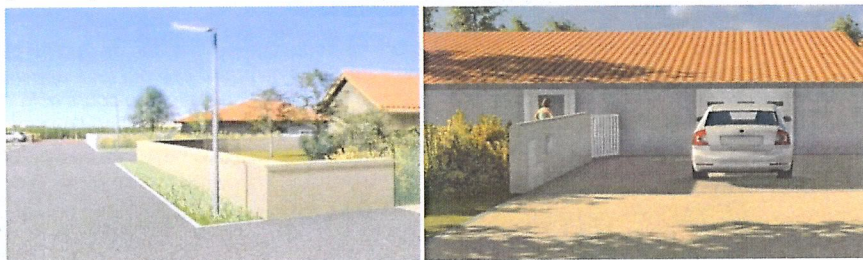
Les haies d'une seule essence et les haies taillées strictement sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère

Les murs végétaux sont donc proscrits.

-clôtures de type 2(cf emplacements sur plan de composition) :

Elles seront constituées par un mur maçonné d'une hauteur de 1m20 maximum.

Le mur sera peint ou teinté d'une couleur similaire à celle de la construction réalisée sur le lot



-clôtures de type 3 (clôtures perpendiculaires à l'alignement au droit des accès)



Elles devront s'inspirer de la simulation ci-contre.

Elles seront constituées par un mur plein de 0m60 maximum de haut surmonté par un grillage plastifié vert posé sur des tés métalliques.

La finition du mur sera réalisée par un enduit peint ou teinté de la même couleur que celle de la construction réalisée sur le lot .

Les piliers ou éléments saillants sont interdits de même que tous éléments décoratifs ou plaquages.

2.11.2. Clôtures de séparation des lots

Les clôtures seront constituées de tés métalliques de couleur verte et d'un grillage plastifié vert, leur hauteur sera de 1.20m maximum. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie.

Important : Permis de construire

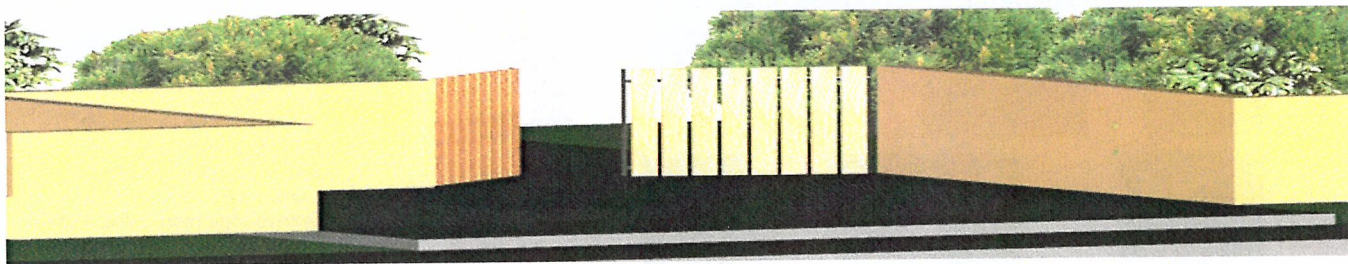
Les documents joints au permis de construire feront apparaitre avec précision le détail des clotures qui seront réalisées.(couleur, matériaux utilisés, végétaux).

2.11.3. Portails :

Les portails, simple ou double vantaux et de facture simple, seront constitués en lattes de bois peint, d'une hauteur maximale de 1,20 m au niveau points hauts. Ils seront positionnés en fond de parking du midi, ainsi que figuré sur le croquis de principe ci-après.

Ils seront supportés par un ensemble en maçonnerie intégrant la boîte aux lettres et les coffrets EDF ou autres éventuellement. L'ensemble réalisé devra s'inspirer du schéma ci-dessous et la hauteur totale ne devra pas excéder 1m20.

Des croquis de clôtures et de portails seront joints au dossier de permis de construire (cf.annexe).



Les permis de construire déposés indiqueront avec précision les références exactes (marque, modèle, couleur) des matériaux utilisés. Une représentation des clôtures et portails y sera jointe.

Article 2.12 : Aires de stationnement des vehicules

Le plan de composition prévoit deux places de stationnement au niveau de chaque accès aux lots. Ces espaces devront rester ouverts sur la voie de desserte.

Article 2.13 : Espaces libres et plantations

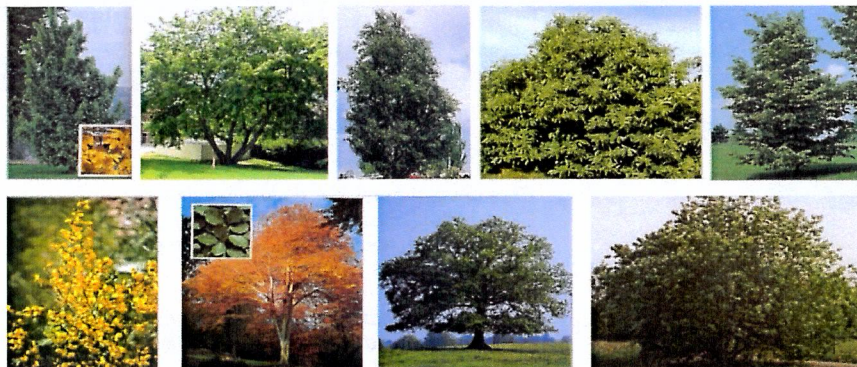
Chaque acquéreur devra planter un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les plantations en domaine privé comme en domaine public devront faire appel à des essences locales ou bien implantées dans la région.

Elles devront être implantées en prenant en compte la législation en cours et le développement futur des végétaux.

Les acquéreurs des lots devront assurer un entretien régulier des plantations sur leurs lots.

GRANDS ARBUSTES ET ARBRES A CARACTERE CHAMPETRE



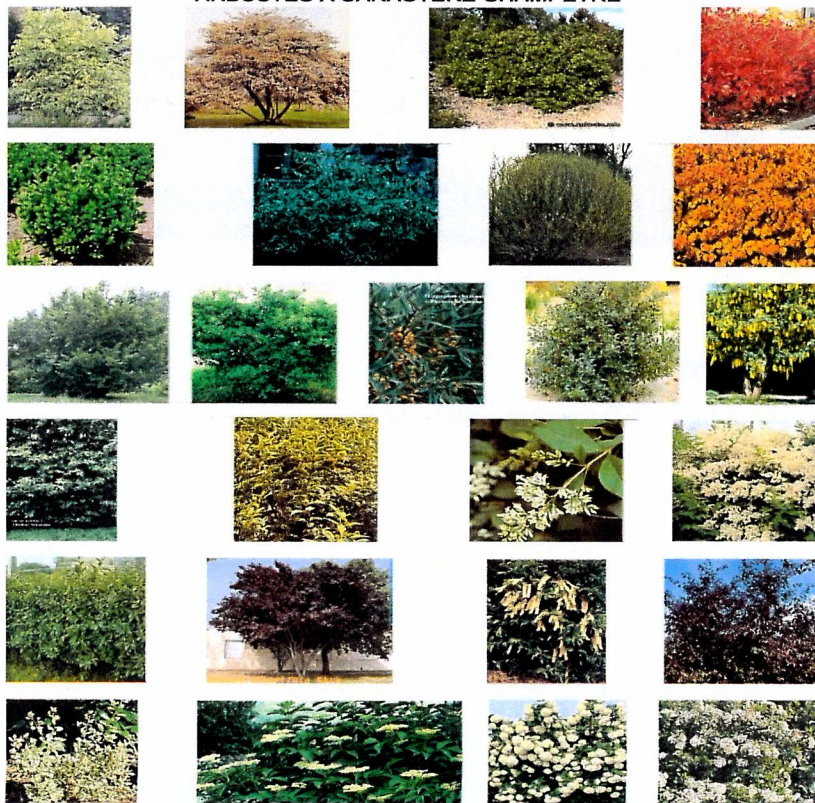
- Acer campestre (Erable champêtre)
- Acer platanoides (Erable plane)
- Alnus glutinosa (Aulne commun)
- Castanea sativa (Châtaigner)
- Carpinus betulus (Charme commun)
- Cytisus scoparius (Genêt à balais)
- Fagus sylvatica (Hêtre)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL



- Abelia x grandiflora
- Cotoneaster franchetti
- Cotoneaster lacteus
- Eleagnus pungens 'Maculata'
- Eleagnus x ebbingei
- Lonicera nitida
- Photinia x fraseri 'Red Robin'
- Pittosporum tobira
- Potentilla fruticosa
- Spartium junceum
- Spirea thunbergii
- Spirea vanhouttei

ARBUSTES A CARACTERE CHAMPETRE



- Acer negundo (érable panaché)
- Amelanchier lamarckii (amélanchier)
- Arbutus unedo (arbousier)
- Aronia arbutifolia 'Brillant'
- Buxus sempervirens (buis)
- Cornus alba (cornouiller blanc)
- Cornus mas (cornouiller mâle)
- Cornus sanguinea (cornouiller bois rouge)
- Corylus avellana (noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Hippophae rhamnoides (argousier)
- Ilex aquifolium (houx)
- Laburnum anagyroides (Cytise)
- Laurus nobilis (laurier sauce)
- Ligustrum lucidum (troène)
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum sinense
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Prunus cerasifera (prunier)
- Prunus lusitanica (laurier du Portugal)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Rhamnus alaternus
- Salix caprea (saule marsault)
- Sambucus nigra (sureau)

Article 2.14 : Coefficient d'occupation du sol

*La surface de plancher globale affectée au lotissement est égale à 6889 (34444 * 0.20).
Elle sera répartie entre les différents lots conformément au tableau ci-dessous.*

No. du lot	Superficie	COS	SP
1	429	0,29	122
2	608	0,29	173
3	588	0,29	168
4	508	0,29	145
5	524	0,29	149
6	597	0,29	170
7	499	0,29	142
8	666	0,29	190
9	435	0,29	124
10	497	0,29	142
11	477	0,29	136
12	453	0,29	129
13	368	0,29	105
14	581	0,29	166
15	583	0,29	166
16	575	0,29	164
17	717	0,29	204
18	572	0,29	163
19	634	0,29	181
20	658	0,29	188
21	601	0,29	171
22	579	0,29	165
23	524	0,29	149
24	463	0,29	132
25	683	0,29	195
26	502	0,29	143
27	706	0,29	201
28	543	0,29	155
29	550	0,29	157
30	421	0,29	120
31	342	0,29	98
32	342	0,29	98
33	356	0,29	102
34	615	0,29	175
35	550	0,29	157
36	393	0,29	112
37	450	0,29	128
38	669	0,29	191
39	535	0,29	153
40	521	0,29	149
41	455	0,29	130
42	447	0,29	127
43	437	0,29	125
44	469	0,29	134
45	505	0,29	144
46	534	0,29	152
Total	24161		6889

Rédigé à Saint Vincent de Tyrosse, le 08 Avril 2013

ANNEXE 1 – REGLEMENT DU PLU

zone AUh.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur AUha pour lequel certaines conditions particulières diffèrent.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux commerces, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges et les dépôts au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement¹ d'ensemble de la zone.
La réalisation par tranches étant autorisée.
- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

En secteur AUha, ces mêmes constructions ou installations sont admises à condition qu' :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L. 123-5-1 16° du code de l'urbanisme comme "secteurs de mixité sociale", un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux (financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à venir) doit être créés sur le total de logements prévu par projet.

ARTICLE AUh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

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

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone- Communications électroniques :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal des constructions sera de 5 mètres (saillies traditionnelles exclues) par rapport à l'alignement² existant ou à créer..

Toute construction doit avoir une façade parallèle à une des limites et de préférence à la voie la desservant.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative, auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- **les piscines non couvertes.**
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des bâtiments est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Toute opération comportant plus de 1000 m² de surface de plancher de construction ou couvrant une superficie de plus de 1 ha doit comporter au moins 25% d'espaces communs. La superficie totale des surfaces minéralisées affectées à la circulation (piétons, cyclistes, véhicules) et au stationnement ne pourra excéder celle des espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE AUh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,2.

En secteur Auha, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,25.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

¹ Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.
On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

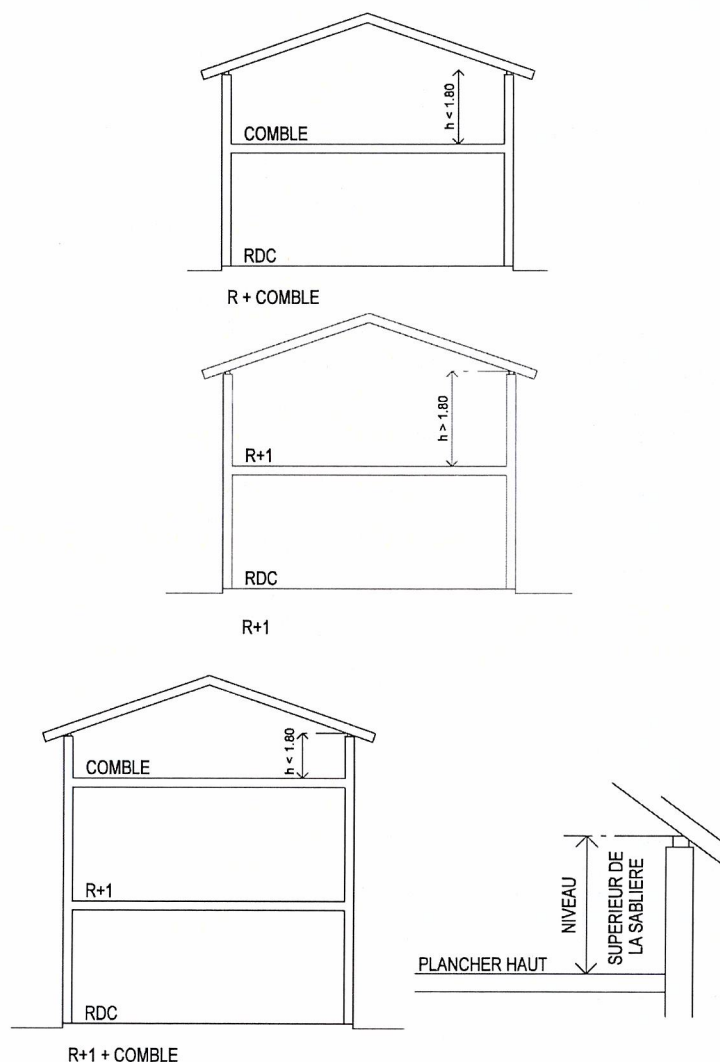
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².