

Lotissement CMT AMENAGEMENT

REGLEMENT

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Nh (secteur résidentiel du rocher de Martin) :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes « attenantes ou non » et que leur surface de plancher totale n'excède pas 200m².
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation sous forme d'annexes et dépendances (agrandissement, piscines, garages...), dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et pour une superficie totale de 200m² maximum, sans modification de leur destination de leur destination ou création de logement.
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sols autorisées.
- Seules sont autorisées les construction individuelles d'un seul logement.
- L'exercice des professions libérales est toléré.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de sécurité civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

***Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, sous réserve d'être conforme au Schéma d'assainissement.

***Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol avec la mise en place d'une filière de prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et voiries. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, un dispositif de rétention sur le terrain avec un débit calibré (5 l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales sera mis en place. Ce système de rétention sera conçu de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.)

Pour les bâtiments avec des toits terrasses végétalisés, la rétention pluviale pourra se faire en toiture, avec un débit calibré (5 l/s/ha) selon la réglementation en vigueur vers les ouvrages publics de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Les valeurs à retenir sont référencées sur une pluie d'occurrence décennale selon les valeurs retenues par les instructions de la police de l'eau de la DDTM 13.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum :

-25 mètres de l'axe le long de la RD 571 et la RD 28,

-5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Dans le secteur Nh : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant ou autorisé ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et leurs clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques de type parabole doivent être implantés en s'intégrant au mieux à la construction, notamment en réservant une implantation en façade qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les appareils de climatisation doivent être encastrés dans la construction (façades, toitures...) ou habillés et intégrés de façon à présenter la meilleure insertion architecturale possible.

Les couvertures de toiture par équipement photovoltaïque ne sont pas autorisées pour les constructions implantées dans la zone de protection des Monuments Historiques.

Dans les zones d'aléa PPRi portées au document graphique, les clôtures devront respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRi.

Dans le reste de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre à l'exception des parties de mur nécessaires à la fixation et au fonctionnement des portails d'accès limitées à 2 mètres. Ces parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.

Les bâtiments fonctionnels et les logements devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact. Ils pourront être couverts en Fibrociment couleur tuile.

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront tant par leur tracé que par leur dessin, s'intégrer dans le paysage. Elles devront être réalisées en souterrain dans le secteur Na.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

- Pour le secteur Nh : 2 places de stationnement par logement

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Haie vives de 1m80 de hauteur plantée à 0m50 des limites séparatives ;
- Plantation de 3 arbres de hautes tiges sur chacun des lots ;