



PA 10a - RÈGLEMENT (Art R.442-6 C Urb)

Département de l'EURE

Commune : RADEPONT

Lieudit : le Haut Bosc

Adresse du terrain : Chemin des Tilleuls

Référence(s) Cadastre(s) : section A n°52

Demandeur(s) : SEP de Radepont

Opération : Lotissement 20 lots à bâtir

L'établissement du P.A.P.E. a été établi par une équipe pluridisciplinaire : Atelier XV Architectes et Euclid-Eurotop



*Vu et Annexé
au PA du 22 mars 2022*

Numéro de dossier : LA19307.2

Date d'établissement du dossier : Novembre 2021



LA19307.2 - RADEPONT - SEP RADEPONT - PA 10 - Règlement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de Terres à Maisons Normandie sur la propriété située à RADEPONT, au lieu-dit : «le Haut Bosc». Ce projet concerne la propriété cadastrée section A n°52, d'une superficie totale de 9498 m² environ.

2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

- Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté. Ce règlement de lotissement vient compléter les règles d'urbanisme de la zone AUBc du PLU de Radepont, en vigueur au moment de l'accord du permis d'aménager.
- il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.
- Selon l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme que le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune. (voir en annexe le règlement de la zone AUBc du PLU de la commune de Radepont).

2. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.

La subdivision des lots en vue de construire est interdite.

Le regroupement de deux lots est permis. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

3. Accès et voirie

Les accès des futurs terrains sont imposés et devront être implantés conformément au plan de composition – PA4.

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique.

4. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra être raccordé aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie créés par l'aménageur via les coffrets et boîtes de branchement mis à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

4.1. Eaux pluviales

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...).

Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et précisés dans le ou les permis de construire, suivant les prescriptions décrites dans le Dossier Loi sur l'Eau.

En outre, l'usage de récupérateur d'eau de pluie est encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées.

4.2. Eaux usées

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

5. Caractéristiques des terrains

Se référer au plan de composition (PA4).

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

Voir plan de composition (PA4) et document graphique (PA10b).

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voirie interne au lotissement ;
- en retrait d'une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du Chemin Rural n°6 dit Chemin des Tilleuls et du Chemin Rural dit Ferme des Essarts;
- en retrait d'une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 dite chemin de l'Eglise.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4,40 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3 mètres depuis la limite séparative ;
- en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sans prescriptions particulières.

9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la surface indiquée au tableau de répartition de surface joint en annexe.

10. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+C.

Tout projet doit respecter la hauteur maximale de 4,40 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Nonobstant les dispositions indiquées ci-dessus, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4,40 mètres mesuré au faîtage, ou à 3,20 m mesuré au sommet de l'acrotère.

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Compte tenu de la proximité avec des constructions à caractère patrimonial, il est demandé un soin particulier dans le traitement architectural des nouvelles constructions y compris dans leur insertion au site.

11.1. Gabarits et volumes

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée, le demi-niveau est autorisé.

Le volume du corps principal de la maison restera simple et allongé, c'est-à-dire avec une longueur supérieure à la largeur.

11.2. Façades et ouvertures

Un travail particulier est demandé sur le traitement et la composition des ouvertures. Ainsi on veillera à ne pas multiplier les ouvertures de formats différents sur chaque façade.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

On évitera autant que possible les pignons aveugles.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40 et 45 °.

Les toitures resteront simples, plutôt à deux versants à l'image des constructions traditionnelles locales.

Le volume des annexes jointives ou non à la construction principale pourront avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Il est demandé des débords de toit d'au moins 20 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

11.4. Abris de jardin

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles. Leurs dimensions n'excéderont pas 3,00 m en longueur et de 2,50 m en largeur. Leur hauteur à l'égout ne pourra excéder 2,20 m.

Ils devront être revêtus d'un clin bois naturel ou teinté en harmonie avec la construction principale. La couverture sera réalisée en ardoise, zinc ou bac acier de teinte ardoise ou anthracite.

11.5. Clôtures

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (Voir paragraphe ci-après *Espaces libres, aires de jeux, de loisirs, et plantations* du présent règlement).

11.5.1. Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

Les clôtures sur rue (donnant sur voirie interne) seront obligatoirement constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (vert foncé ou anthracite) et d'une hauteur maximale de 1,50m placé en retrait (voir schéma ci-après). La haie sera constituée de charmille, hêtre commun, hêtre pourpre et noisetier.



Schéma de principe d'une clôture végétalisée sur l'emprise publique

Les portails et portillons seront d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenteront une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Les piliers de portails et portillons seront également d'aspect simple. Les portails et portillons seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur totale sera limitée à 2 mètres (hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de teinte neutre (vert foncé ou anthracite) éventuellement doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place de stationnement, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée (entrée charretière).

Les portails seront implantés en retrait conformément au plan de composition (PA4), de manière à définir une surface extérieure de stationnement dénommée "entrée charretière", afin d'assurer, en dehors des voies de circulation, le stationnement de véhicules.

En cas de construction d'un garage dans le prolongement de l'entrée charretière, et situé à l'alignement de cette entrée, ou à moins de 5 mètres, les portails ne sont pas autorisés (Voir *Implantation des Portails* en annexe du présent règlement).

Chaque acquéreur devra réaliser cette aire de stationnement sur sa parcelle, à sa charge, dans le prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun

cette entrée charretière. L'entrée charretière aura 5 mètres de largeur et 5 mètres minimum de profondeur.

L'accès aménagé devra avoir une contre-pente par rapport à la voirie du lotissement.

L'entrée charretière correspond deux places de stationnement.

De ce fait, cette surface de stationnement est inconstructible.

13. Espaces libres, aires de jeux, de loisirs, et plantations

Les espaces libres de toute construction (intérieurs des lots) et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Il sera planté au moins 1 arbre pour 200 m² de jardin.

On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, tels que le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

Les acquéreurs auront obligation de planter, à leur charge, une haie taillée en façade de leur lot le long de la voirie interne et une haie bocagère le long des rues existantes (Chemin de l'Eglise, Chemin des Tilleuls et Chemin de la Ferme des Essarts).

Toutes ces haies devront être maintenues et entretenues par les acquéreurs de chacun des lots.

Les haies taillées donnant sur la voirie interne du lotissement seront constituées des essences suivantes : charmille, hêtre commun, hêtre pourpre.

Les haies bocagères sur rues (Chemin de l'Eglise, Chemin des Tilleuls et Chemin de la Ferme des Essarts) seront constituées d'au moins quatre essences de la liste suivante : charmille, hêtre commun, érable champêtre, noisetier, houx commun, viorne obier, aubépine, if, troène commun, cornouiller sanguin et cornouiller mâle.

Les conifères sont interdits en haie, à l'exception de l'if.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés aires de stationnement doivent être traités en espace verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

ANNEXE : IMPLANTATION DES PORTAILS

En cas de construction d'un garage dans le prolongement de l'entrée charretière, et situé à l'alignement de cette entrée, ou à moins de 5 mètres, les portails ne sont pas autorisés.

Schéma 1 :

Construction située à l'alignement de cette entrée : portail non autorisé.

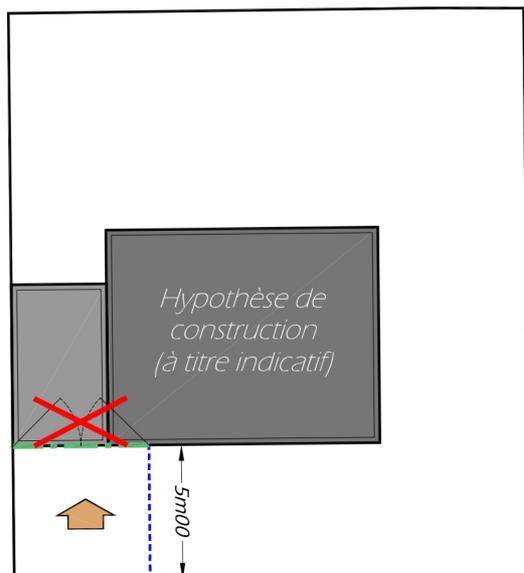


Schéma 2 :

Construction située entre l'alignement et à moins de 5 mètres de cette entrée : portail non autorisé.

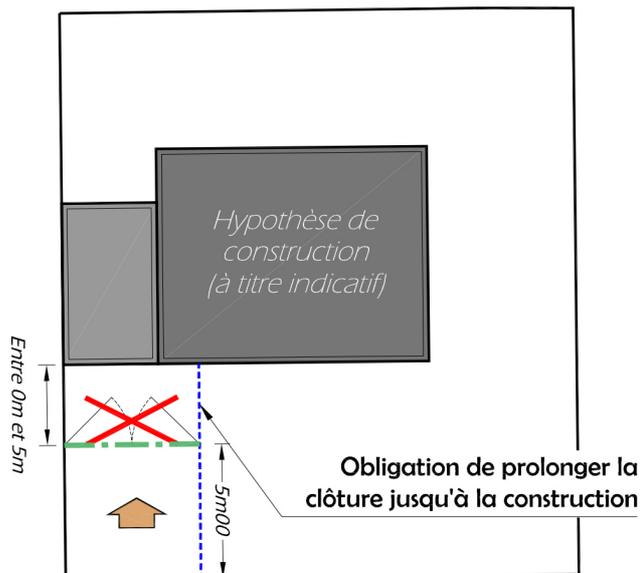
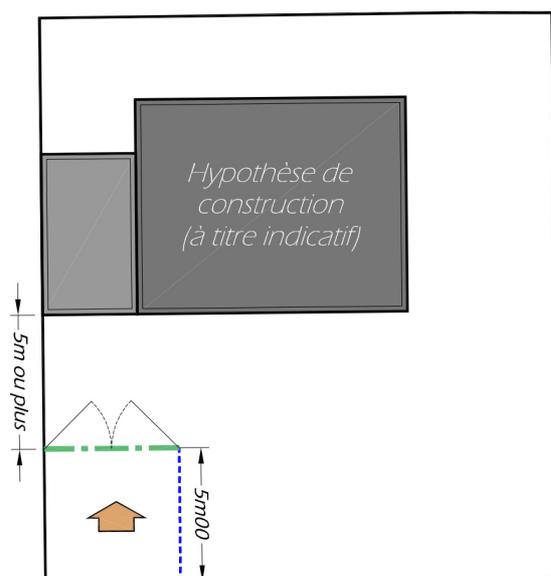


Schéma 3 :

Construction située à 5 mètres ou plus de cette entrée : portail autorisé.



Légende :

-  Accès au lot (Position imposée + recul de portail 5m00 obligatoire)
-  Symbolisation de portail (à titre indicatif)
-  Recul de portail imposé
-  Recul de clôture (ou portillon) imposé

REGLEMENT

ZONE AUB

Vu et Annexé au PA du 22 mars 2022



[Handwritten signature]

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbanisable immédiatement, destinée à recevoir les extensions futures du hameau de Fumechon pour de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation peut s'effectuer à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Des activités de services peuvent y être autorisées.

Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées

La zone AUB comporte un secteur AUBC qui fixe des prescriptions particulières d'aménagement pour un souci de préservation de la qualité des paysages et de l'urbanisation du secteur de l'église.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage.
- 1.5. Les constructions de superstructures à usage de stationnement.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
 - que l'opération, pour les secteurs « hameau de Fumechon entrée Est », « hameau de Fumechon », « l'église », respecte les schémas d'aménagement définis aux « orientations particulières d'aménagement ».
- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
 - 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - 2.3. Les constructions à vocation de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
 - 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. **En secteur AUBc**, aucun nouvel accès n'est permis sur les voies communales n°15 et 60 et sur la RD149.
- 3.4. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sana objet

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 9.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 9.2. **Pour le secteur AUBc**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 comme défini au schéma d'aménagement des « orientations particulières d'aménagement ».

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 18% maximum de la surface totale de la parcelle. Cette limite ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m².
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de services ne doit pas dépasser 30% maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2 La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Les toitures terrasses pour les constructions principales sont autorisées.
- 11.11. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans les lotissements de dix parcelles et plus, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espace(s) vert(s) commun(s) accessible(s) au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.4. **Dans le secteur AUBc**, des aménagements doivent être réalisés conformément au schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement », à savoir :
- l'espace vert commun est imposé sur la partie Nord du secteur ;
 - obligation de planter une haie sur les limites Nord et Est du secteur ;
 - la desserte interne doit être plantée d'arbres.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE AUB

Vu et Annexé au PA du 22 mars 2022



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbanisable immédiatement, destinée à recevoir les extensions futures du hameau de Fumechon pour de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation peut s'effectuer à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Des activités de services peuvent y être autorisées.

Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées

La zone AUB comporte un secteur AUBC qui fixe des prescriptions particulières d'aménagement pour un souci de préservation de la qualité des paysages et de l'urbanisation du secteur de l'église.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôt ou de stockage.
- 1.5. Les constructions de superstructures à usage de stationnement.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
 - que l'opération, pour les secteurs « hameau de Fumechon entrée Est », « hameau de Fumechon », « l'église », respecte les schémas d'aménagement définis aux « orientations particulières d'aménagement ».
- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 2.3. Les constructions à vocation de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. **En secteur AUBc**, aucun nouvel accès n'est permis sur les voies communales n°15 et 60 et sur la RD149.
- 3.4. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sana objet

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 9.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 9.2. **Pour le secteur AUBc**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 comme défini au schéma d'aménagement des « orientations particulières d'aménagement ».

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 18% maximum de la surface totale de la parcelle. Cette limite ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m².
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de services ne doit pas dépasser 30% maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2 La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations neuves, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une unité d'aspect, un équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, les rythmes et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux de façades.

Vérandas et verrières

- 11.2. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings....) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.5. Pour les extensions, les matériaux devront être en harmonie avec ceux du bâtiment principal existant.
- 11.6. Les soubassements, de matériaux différents de l'ensemble de la construction, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.
- 11.7. Sont interdits l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- 11.8. Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en tonalité, avec les façades.

Toitures

- 11.9. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, d'une pente supérieure ou égale à 40°.
- 11.10. Les toitures terrasses pour les constructions principales sont autorisées.
- 11.11. Le shingle, la tôle, le bac acier et la tuile mécanique sont interdits.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, dépendances, extensions en appentis, petits abris (abris de jardin, abris bois, ...) s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être abaissée à 15°.

Clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, doublés ou non d'une haie ;
 - grillages, doublés ou non d'une haie ;
 - lices ; doublés ou non d'une haie ;
 - haies.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans les lotissements de dix parcelles et plus, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espace(s) vert(s) commun(s) accessible(s) au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère.
- 13.3. Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- 13.4. **Dans le secteur AUBc**, des aménagements doivent être réalisés conformément au schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement », à savoir :
- l'espace vert commun est imposé sur la partie Nord du secteur ;
 - obligation de planter une haie sur les limites Nord et Est du secteur ;
 - la desserte interne doit être plantée d'arbres.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.
- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

