



Ronan BOLLET

Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. - Expert près la Cour d'Appel de RENNES

Commune de QUEVEN
« ZAC de Croizamus »
Ilot E

Règlement

Date : mars 2017

Dossier n° 7717

Bureau principal

7 rue de Lanveur - 56100 LORIENT

Tél : 02 97 37 23 38

ronan.bollet@geometre-expert.fr

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

A - OBJET DU REGLEMENT

Sauf mention indiquant de se reporter au Plan Local d'Urbanisme, c'est le présent règlement qui fait foi. Il fixe les règles particulières applicables à l'intérieur de l'opération, en complément du règlement de la zone 1AUz du Plan local d'urbanisme, annexé au présent règlement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur recevra un exemplaire du projet architectural paysager et environnemental, du règlement, du programme des travaux et du cahier des charges.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir reçu et pris connaissance de ces documents.

Le règlement fixe les règles complémentaires au Plan Local d'Urbanisme de QUEVEN.

B - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement de l'îlot E de la ZAC de Croizamus, situé sur la Commune de QUEVEN.

Le terrain est composé des parcelles cadastrées sous les numéros 183, 184, 225, et sous partie des numéros 224 et 229 de la section BI ; soit une superficie d'environ 17 936 m², ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Le lotissement est composé de :

- a) D'espaces privatifs divisés en 36 lots individuels, un lot pour des « maisons en bande » et 1 lot destiné à du logement collectif.
- b) Voirie
- c) Espace vert

La répartition des surfaces est la suivante :

a) Surfaces privatives :	15 503 m ²
b) Voirie et parkings :	2 129 m ²
c) Espace vert et chemins piétons :	304 m ²

Surface Totale :	17 936 m ²

Les espaces communs ne doivent en aucun cas être considérés comme des lots.
Les surfaces indiquées ci-dessus sont provisoires, elles ne deviendront définitives qu'après le bornage des lots.

TITRE 2 - REGLEMENT PARTICULIER DU LOTISSEMENT EN COMPLEMENT DU REGLEMENT DU P.L.U

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le lotissement est situé actuellement en Zone 1AUz, au plan local d'urbanisme de QUEVEN.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

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

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots est assurée par les voies internes du lotissement et à partir des voies primaires de la ZAC, pour certains lots comme indiqué au plan de composition.
Les accès aux lots obligatoires sont indiqués au plan de composition. Ils devront se faire en dehors des zones d'attente de réseaux. Ils devront être non clos et auront une largeur de 3.00 mètres minimum.

Les acquéreurs auront la possibilité de faire une place supplémentaire en limite du domaine public mais qui devra être également non close.

Pour les autres modalités, se conforter au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des murets techniques seront réalisés dans chacun des lots par le maître d'ouvrage, ils sont destinés à recevoir les différents coffrets.

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eau potable : coffret situé dans le muret technique
- téléphone : citerneau dans le lot

- électricité : coffret situé dans le muret technique
- gaz : coffret situé dans le muret technique
- eaux usées : tabouret situé à l'extérieur du lot

Les eaux de ruissellement de toitures devront transiter obligatoirement par une citerne de récupération enterrée, d'une capacité minimale de 3 m³ reliée à un puisard non étanche d'une contenance minimale de 2 m³, le tout réalisé par l'acquéreur du lot et à ses frais.

Si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement au réseau eaux usées existant, les propriétaires de lots devront mettre en place, à leur frais, une pompe de relevage pour se raccorder au réseau. Les éléments sous les accès devront être prévus en conséquence (tampon fonte, matériels adaptés aux charges roulantes...).

Ordures ménagères :

Cinq points de présentation des containers individuels sont créés dans le lotissement, comme indiqué au plan de composition. Chaque acquéreur de lot devra déposer son container individuel sur cette aire de présentation avant le passage des bennes, et devra le ramasser après le passage de la collecte.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces et formes de terrains sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées au moment du bornage définitif.

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

En bordure de certaines voies intérieures, une partie de la construction doit être implantée à 5,00m maximum en recul de la voie, le gabarit principal pouvant respecter un recul de 8,00m maximum comme indiqué au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une zone de constructibilité particulière de 3,00m de large est instaurée sur certains lots comme indiqué au plan de composition, dans laquelle seuls les volumes secondaires d'une hauteur au sommet maximale de 3,00m sont autorisés.

Les autres dispositions du document d'urbanisme en vigueur restent inchangées.

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

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour tous les lots excepté le lot 31 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11.00 mètres au faîtage pour les toitures à 2 pentes symétriques à 40° minimum, et 4.00 mètres au sommet pour les autres toitures (toitures monopentes, terrasses, éléments de liaison).

- Pour le lot 31 :

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

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

Un muret d'une hauteur moyenne de 0.80 mètre en pierre sera réalisé par le maître d'ouvrage en bordure des lots sur les espaces publics, le long de la rue des Glénan, à l'Est des lots 34, 35 et 14, ainsi que sur le pourtour Est du lot 31.

1. Clôtures

- Les clôtures en limite de voies devront être de type :

Muret en pierre ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur de 1.50 mètre.

Haie végétale d'une hauteur de 1.50 mètre, doublée ou non d'un grillage situé derrière celle-ci par rapport à la rue, de façon non visible du domaine public, et dont la hauteur n'excédera pas 1.20 mètre.

Pour les lots 14 et 31 à 35, les murets pourront être doublés d'une haie végétale d'une hauteur de 1.50 mètre située en partie privative.

Le grillage seul est interdit.

- Les clôtures en limites séparatives devront être de type :

Muret d'une hauteur de 1.80 mètre maximum.

Haie végétale d'une hauteur de 1.80 mètre maximum

Grillage d'une hauteur de 1.80 mètre maximum

- Clôtures en limite de chemin piéton :

Grillage de 1.80 mètre maximum doublé ou non d'une haie vive de même hauteur que le grillage.

Les portillons sont autorisés sur les chemins piétons

- Les dispositifs de clôture suivant sont interdits :
 - Les murets non enduits ou peints
 - Les toiles, films plastiques et brandes
 - Les palplanches et plaques béton
 - Les claustras bois

2. Permis de construire

Préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, les acquéreurs devront recueillir l'avis de l'Architecte Conseil de la ville de QUEVEN en lui soumettant un avant-projet faisant apparaître :

- le projet de construction (volume, implantation, teinte et matériaux envisagés, etc.)
- le traitement des espaces libres
- le stationnement

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelle qu'en soit la nature, sont soumises à l'obtention du permis de construire.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lots avoisinants, au paysage et à l'aménagement général du lotissement. Il est notamment demandé, pour toutes les façades visibles de l'espace public en particulier, un traitement architectural approprié et un nombre suffisant de percements.

3. Matériaux

Une attention particulière sera apportée à la qualité des revêtements extérieurs et des bardages. Les extensions futures seront également construites en harmonie avec les matériaux utilisés sur le bâtiment initial.

Les matériaux tels que le parpaing de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts, ne peuvent être employés à nu. Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur. Les dépendances et annexes seront édifiées avec le même type de matériau que le bâtiment principal. Les extensions futures seront également construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés sur le bâtiment initial.

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

Les toitures pentues :

Les matériaux autorisés pour les toitures pentues donc visibles, sans acrotère, sont :

- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre.

L'ardoise de synthèse est proscrite.

Les toitures terrasses et à faible pente :

Les toitures à faible pente de type bac acier (inférieure ou égale à 10%) et les toits terrasse seront dissimulés par un acrotère. Les faibles pentes pourront être visibles (non dissimulées par acrotère) si elles sont réalisées en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de préférences en zinc, Le PVC est proscrit.

La pose de panneaux solaires est autorisée en couverture ou en façade sous réserve qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction et de l'environnement.

Les éléments techniques, de type groupe de ventilation, pompe à chaleur seront obligatoirement intégrés dans le traitement du projet – habillés ou masqués, et invisibles depuis l'espace public.

Le traitement des dépendances et annexes sera en harmonie avec le volume principal et avec les bâtiments mitoyens.

4. Couleurs

Les teintes des façades répondent au projet architectural, elles doivent souligner les assemblages de volumes distinguant par exemple le volume principal et ses annexes, ou dans un registre plus traditionnel, révéler la composition de la maison (sous bassement, fond de façade, modénatures et encadrements de baies, ...)

Les teintes seront choisies dans un souci d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre en toiture et la teinte des menuiseries. Trois teintes maximum par projet, avec une teinte «forte» maximum.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

5. Prescriptions architecturales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement construit du quartier.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

- Les parties de bâtiments (y compris les pignons) implantées en limite d'espaces communs ou dans la bande des 3.00 mètres devront être traitées comme des façades à part entière. Notamment, des ouvertures significatives devront être prévues en rez-de-chaussée, avec un minimum de 1.5 m² de surfaces vitrées quel que soit le nombre d'ouvertures créées.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement dont au moins une place de parking non close, devront être aménagées sur chaque lot individuel (excepté le lot 31).

Pour les autres modalités, se conformer au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, cependant, la surface de plancher maximale est définie à 80% de la surface du terrain, selon le tableau suivant :

LOT	SURFACE TERRAIN (m ²)	SURFACE PLANCHER MAX (80%)	LOT	SURFACE TERRAIN (m ²)	SURFACE PLANCHER MAX (80%)
1	378	302	20	333	266
2	306	245	21	324	259
3	298	238	22	319	255
4	382	306	23	445	356
5	347	278	24	450	360
6	313	250	25	502	402
7	313	250	26	488	390
8	510	408	27	296	237
9	318	254	28	293	234
10	359	287	29	270	216
11	363	290	30	396	317
12	345	276	31	1023	818
13	300	240	32	478	382
14	467	374	33	392	314
15	303	242	34	496	397
16	417	334	35	1349	1079
17	342	274	36	308	246
18	342	274	37	287	230
19	378	302	38	273	218

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUz

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

⇒ La zone **1AUz** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Croizamus. Il s'agit de la réalisation d'un écoquartier, à usage principal d'habitation, favorisant les déplacements doux en restreignant l'usage de la voiture à l'intérieur des espaces bâtis (création de poches de stationnement extérieures). La ZAC s'inscrit également dans une volonté de respect du site et de sa topographie, avec la préservation et la réhabilitation de grands espaces naturels destinés aux habitants (zones humides, espaces de promenade, jardins partagés, espaces de jeux communs, ...). La prise en compte du contexte paysager et la réinterprétation des hameaux quévennois ont déterminés les principes d'aménagement du quartier.

⇒ Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur concerné.

⇒ Les informations écrites ou graphiques contenues dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) » précisent les schémas d'organisation de chaque secteur.

⇒ Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappels

1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007,

2- Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux dispositions prévues aux articles R 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux règlements graphiques du présent PLU conformément à la légende.

4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux règlements graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

5- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux règlements graphiques du présent PLU.

ARTICLE 1AUz 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 2- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 420-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 3- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 4- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 5- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- 7- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- 8- Les comblements, affouillements, exhaussements des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales),
- 9- Les garages clos, excepté pour les collectifs lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol,
- 10- Les abris de jardins de plus de 12 m² et de plus de 2.50 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière (ou par lot en cas de lotissement ou permis groupé). Seront considérés comme abris de jardin (pour les maisons individuelles) : les serres de jardinages, les abris-bois, les abris-vélos ou poubelle et les abris de jardins préfabriqués.

ARTICLE 1AUz 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- 2- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les schémas d'organisation de chaque secteur figurant en annexe ainsi que les prescriptions figurant au présent règlement.

ARTICLE 1AUz 3 **VOIRIE ET ACCES**

A) Voirie

⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations

qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50.m de largeur.

⇒ Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

⇒ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent déboucher sur un chemin piéton.

B) Accès

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
- sur les pistes cyclables, les sentiers pédestres, la voie verte.

⇒ Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma d'organisation des secteurs.

⇒ Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⇒ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇒ Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

ARTICLE 1AUz 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

B) Electricité - téléphone

⇒ Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

⇒ Dans des opérations autorisées de plus de 5 lots, il sera exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

C) Assainissement

a) Eaux usées

⇒ Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

⇒ En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

b) Eaux pluviales

⇒ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 14 des Dispositions Générales.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

⇒ Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (Voir Dispositions Générales).

⇒ Les opérations d'urbanisme (permis d'aménager, Z.A.C. permis groupés, ...) doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes...) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,...).

c) Déchets urbains

⇒ Un local fermé, ventilé et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

⇒ La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire (Lorient Agglomération).

ARTICLE 1AUz 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement approuvée tenant compte du schéma d'orientations contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) »

⇒ L'opération d'aménagement doit porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et ne doit pas compromettre l'urbanisation future du reste de la zone.

⇒ Cette opération doit pouvoir se greffer sur les infrastructures existantes (voirie et réseaux divers) et permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

ARTICLE 1AUz 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⇒ Sauf indications contraires portées aux schémas d'organisation contenus dans le document « Orientations d'Aménagement du PLU (secteurs 1AU) », une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait différent voire sans retrait, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

⇒ Les abris de jardin doivent être implantés en continuité de la construction principale ou de l'espace couvert de stationnement.

ARTICLE 1AUz 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

⇒ Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre ou ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent être implantées à une distance minimale soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues) soit à 1.90 mètre (en cas d'existence de vues).

⇒ Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

⇒ Les abris de jardin doivent s'implanter dans le prolongement du bâti principal ou de l'espace couvert de stationnement. Ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de 1.50 mètre de celle-ci. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

⇒ Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUz 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

ARTICLE 1AUz 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.

⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

⇒ La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pente supérieure à 15°)
- à l'acrotère (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente inférieure à 15°)

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTÈRE
1 AUz	9 m	14 m	9 m

⇒ Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

⇒ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

⇒ La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au faîtage.

⇒ Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE 1AUz 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme."

A) Constructions

⇒ **Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'inscrire dans l'interprétation et la réécriture des constructions villageoises.**

⇒ Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les typologies d'habitat développées à Croizamus seront issues d'une réinterprétation contemporaine des gabarits et des formes traditionnelles.

⇒ L'aspect des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇒ Les toitures seront de formes simples. Les formes arrondies ou en pointe sont interdites.

⇒ Les différentes couleurs de façades seront limitées à 3 maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les couleurs pastels dans les tons beiges à saumon sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

1) Les clôtures en bordure de l'espace public et en limites de propriété doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- un mur en moellon de granit d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les talus plantés, empierrés ou non,
- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage ou de ganivelles en bois de 1.50 mètre, qui seront noyées dans la végétation ou posés l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

3) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, films plastiques et brandes,
- les palplanches et plaques de béton,
- les claustras bois.

ARTICLE 1AUz 12 **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

⇒ L'article 13 des « Dispositions générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

⇒ Les aires de stationnement aériennes doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

⇒ Il n'est pas imposé de réalisation de places de stationnement visiteur, celles-ci étant réalisées dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et prévu à l'extérieur des îlots de constructions.

⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUz 13 **REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

ARTICLE 1AUz 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.