

« AER VAT » LE MERZER



MAI 2022

Dépôt initial

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes, les piscines.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

3.2.2 Dispositions générales

- dans les zones de constructibilité principale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11mètres au faîtage
- dans les zones de constructibilité secondaire : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4m.
- la hauteur des annexes est limitée à 3m.
- la hauteur des carports est limitée à 2.75m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément au PA4 ; de plus, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, elle devra observer un recul minimal **de 3m**.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en respectant le plan de composition PA4 ; de plus, lorsque la construction ne s'implante pas en limite séparative un retrait minimum de 3 mètres est à respecter. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

4.1 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres est interdit.

4.2 Caractéristiques des toitures

Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- La couleur des toitures devra s'harmoniser avec les constructions principales existantes environnantes. La teinte ardoise sera privilégiée.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes : L'emploi de couleurs criardes et la couleur brique sont interdites.

4.3. Caractéristiques des clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain et le site environnant.

- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les haies (périphériques et à l'interface publique/privée en zone constructible secondaire) indiquées sur le plan de composition PA4 seront réalisées par la commune ; néanmoins, elles font partie des lots et à ce titre leur maintien et leur entretien incombent à l'acquéreur.

- CAS 1 (planté par la commune) : Les haies périphériques pourront être doublées d'un grillage souple à maille rectangulaire sans plaque de : soubassement posé sur la limite d'une hauteur maximale de 2m.

- CAS 2 (planté par la commune) : les haies en zone constructibles secondaires en limite avec le domaine public ; elles pourront être doublée d'un grillage posé à au moins 80cm en retrait de l'alignement d'une hauteur maximale de 1.50m. Les clôtures, hors portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1,50 mètres de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.

- CAS N°3 : Les clôtures, hors portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1,50 mètres de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en zone constructible primaire doivent être composées :

- o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
- o soit d'un grillage posé à minimum 80cm de l'alignement obligatoirement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité
- o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

- CAS N°4 : Les clôtures en limite séparatives doivent être composées :

- o d'un grillage posé sur la limite et doublé d'une haie composée d'essences diversifiées ou couvert de plantes grimpantes qui favorisent la biodiversité : hauteur maximale 2m
- o de plus, il est possible en arrière de la construction et dans son prolongement, d'édifier un mur de 5m de long et 2 M de hauteur maximum pour intimiser l'espace terrasse.



4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40 % de la superficie du terrain seront traités en espaces verts.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas où une construction abriterait 2 logements : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux (à raison de deux places non closes par logement).

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Chaque lot possède deux places de stationnement extérieures symbolisées sur le plan de composition par l'accès au lot. Cet accès devra rester non clos. Il pourra être recouvert d'un carport.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Habitation : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques

- Les terrains seront desservis par des voies publiques mise en œuvre dans le cadre de la viabilisation. Tout accès sur une autre voie est interdit.

7.2 Accès

Chaque lot possède un ou plusieurs accès au lot symbolisé sur le plan de composition. L'emplacement de cet accès est imposé ou au choix conformément au plan.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Chaque lot devra prévoir la mise en œuvre d'un système de rétention (et accessoirement d'infiltration) d'une capacité de rétention 6 M3 ; les eaux de toitures devront être dirigées vers ce dispositif. Un système de surverse dirigera le trop-plein vers le réseau public.

MODELE : voir annexe 1

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

ANNEXE 1 :

LA TRANCHEE DRAINANTE : PRINCIPE

REALISATION :

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 5 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement une fois tous les 5 ans. Soit **un volume d'eau retenu de 6M3 pour chaque lot**.

Le principe de ces ouvrages est le suivant :

L'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, descentes de garages...) seront raccordées à la tranchée d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond de la tranchée et dans une moindre mesure par les côtés. La tranchée sera précédée d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les tranchées disposeront d'un trop-plein en direction du réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 5 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 5 ans.

Selon les configurations du terrain, il est possible d'organiser la surface d'infiltration en une seule tranchée de 1 m de large ou en 2 tranchées en parallèle de 1 m de large afin de diviser la longueur du dispositif par 2.

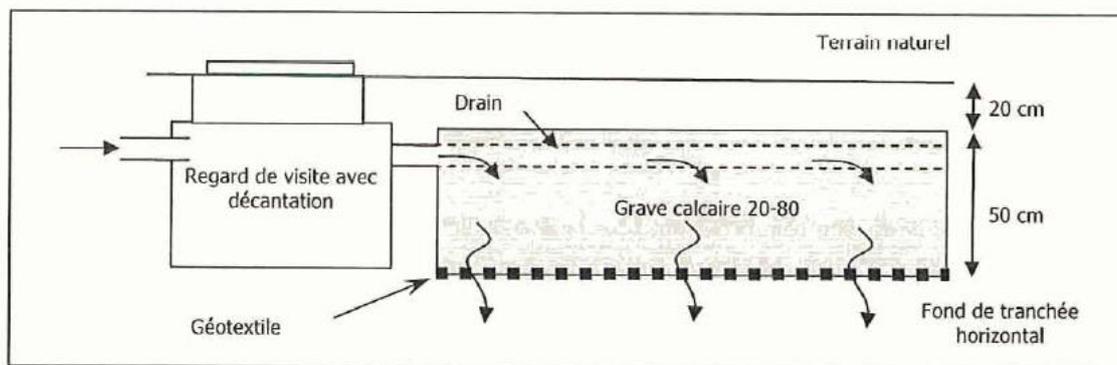


Figure 1 : Principe de fonctionnement d'une tranchée d'infiltration

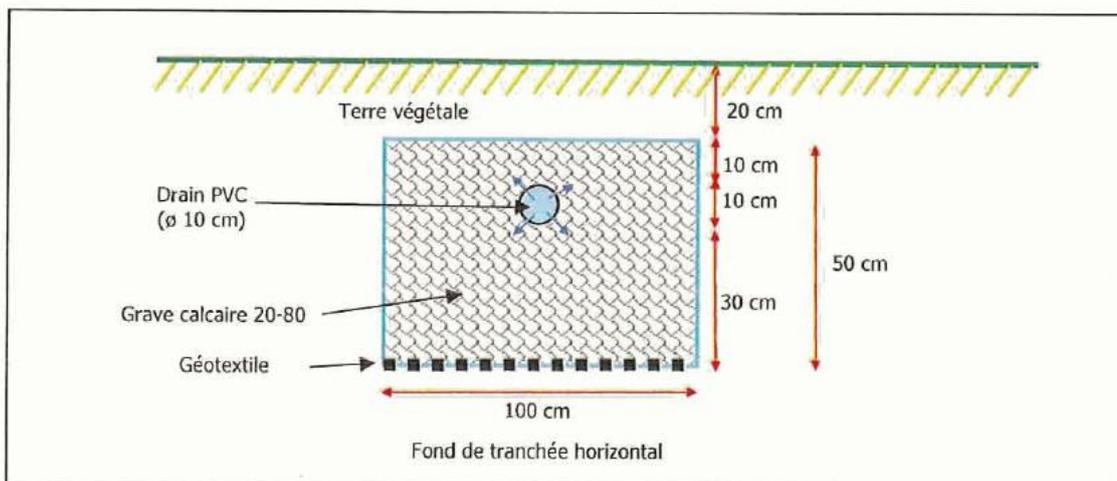


Figure 2 : Profil en travers d'une tranchée d'infiltration

JARDIN DE PLUIE, (NOUE D'INFILTRATION)

REALISATION :

L'ensemble des surfaces imperméabilisées du lot (toitures, terrasses, descentes de garage...) sera raccordé à la noue végétalisée ou au jardin de pluie. L'infiltration se fera principalement par le fond de l'ouvrage compte tenu de sa faible profondeur.

Les noues végétalisées et les jardins de pluie sont de légères dépressions végétalisées favorisant l'infiltration des eaux pluviales. L'eau est dirigée vers ces ouvrages par ruissellement de surface. **Le volume de cette dépression doit être de 6m³**. Un trop plein mis en sortie de l'ouvrage dirigera les eaux de pluies excédentaires vers la boîte de branchement EP mise en place sur le lot dans le cadre de la viabilisation.

Ils associent arbustes, graminées et vivaces dans des dépressions pouvant stocker l'eau générée par une pluie quinquennale (qui arrive tous les 5 ans) pendant un jour au maximum.

La végétation est essentielle pour le fonctionnement de la noue végétalisée ou du jardin de pluie. L'eau est retenue dans la dépression jusqu'à ce qu'elle s'infilte ou s'évapore. Les plantes favorisent l'infiltration et l'évaporation de l'eau et piègent les polluants.

La conception des noues végétalisées et des jardins de pluie doit intégrer les contraintes suivantes :

- L'eau doit s'infiltrer correctement dans le sol et ne pas engendrer de stagnations trop longues. Le jardin de pluie doit aussi être réalisé sur un substrat perméable permettant le développement des végétaux et favorisant l'infiltration vers le sous-sol.

- L'eau ne doit pas créer de problèmes de drainage sur la construction du lot et celles des parcelles voisines.

Un recul minimum de 3 mètres doit être appliqué par rapport aux habitations afin d'éviter tout risque de drainage par leurs fondations. Il conviendra d'éviter le passage des réseaux sous la noue végétalisée ou le jardin de pluie (risque de drainage des eaux pluviales par les tranchées).

ENTRETIEN :

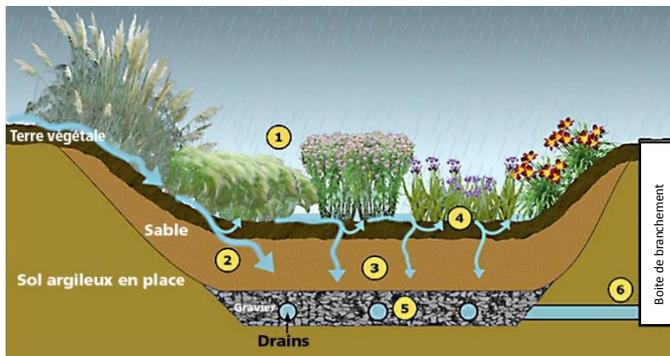
Afin de limiter l'entretien de la noue d'infiltration ou du jardin de pluie, une couche de 10cm de paillage (bois, ardoise, gravier...) est indispensable.

Durant la première année de plantation, le désherbage manuel sera important, ensuite, les plantes ayant pris leur place, il sera limité à la coupe des fleurs fanées et au rabattage hivernal des caducs.

Dans la noue enherbée, il est conseillé d'installer des plantes rampantes persistantes afin de réduire le désherbage.



Coupe d'un jardin de pluie avec drain



Coupe d'un jardin de pluie

LE PUISARD

REALISATION :

L'ensemble des surfaces imperméabilisées du lot (toitures, terrasses, descentes de garage...) sera raccordé à au puisard.

Le volume de rétention doit être de 6m³ (volume du puisard situé en dessous du trop-plein + volume de vides dans la couche de cailloux. Un trop plein mis en sortie de l'ouvrage dirigera les eaux de pluies excédentaires vers la boîte de branchement EP mise en place sur le lot dans le cadre de la viabilisation.

