



SAINT AUBIN DU CORMIER  
Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Règlement écrit

Extrait relatif aux règles  
applicables dans la zone 1AUEa

**ZONE 1AUEA**

Le secteur « 1AUEa » est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de l'agglomération.

Ce secteur délimite les espaces à vocation d'habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bellangerie : lots libres destinés à la réalisation de maisons d'habitation individuelles, et ou groupées, d'habitat collectif et intermédiaire. Il peut également accueillir les services compatibles avec l'habitat ainsi que des équipements publics.

**ARTICLE 1AUEA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage agricole,

Les constructions liées à l'activité industrielle ;

Les constructions abritant des activités nuisantes (bruits, odeurs, fumées, etc.), sauf les activités organisées de manière ponctuelle et non permanente. ;

Le stationnement des caravanes ;

Les dépôts de toute nature, à l'exception du bois de chauffage et des dispositifs de compostage ;

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**ARTICLE 1AUEA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, sous réserves que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de la construction et que le stationnement nécessaire soit prévu en dehors des voies publiques:

- L'exercice des professions libérales ;
- Les commerces, les activités de services compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUEA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**ARTICLE 1AUEA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Le raccordement des constructions aux réseaux réalisés dans le cadre de la viabilisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Bellangerie est obligatoire.

Si des modifications de branchement, nécessitées par des particularités de construction, sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais des constructeurs.

Si le constructeur réalise une cave enterrée, il devra prendre à sa charge toutes dispositions techniques nécessaires au raccordement au réseau d'eau potable et à l'évacuation des eaux vers les réseaux publics adaptés.

### Assainissement :

#### Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les eaux pluviales des toitures pourront être dirigées vers un dispositif de récupération des eaux pluviales approprié installé par l'acquéreur.

Les autres eaux de ruissellement seront recueillies et raccordées par l'acquéreur en aval du dispositif de raccordement, puis dirigées vers le collecteur approprié, sauf contraintes techniques.

#### Eau potable

L'alimentation en eau potable des lots libres et des maisons groupées sera assurée à partir du réseau public existant sur la voie par des branchements individuels.

La liaison entre le citerneau et la construction sera réalisée en souterrain par l'acquéreur ou l'opérateur et à ses frais.

#### Electricité et gaz :

Les constructions seront desservies par un branchement particulier se terminant sur la parcelle par un coffret dissimulé dans la mesure du possible. Les coffrets techniques devront être accessibles depuis la voie publique.

La liaison entre ce coffret et la construction sera souterraine. Elle sera réalisée par l'acquéreur, à ses frais.

#### Téléphone :

Les lots libres et les maisons groupées seront raccordés au réseau souterrain de desserte téléphonique par un branchement comportant un citerneau ou coffret posé à l'intérieur de la propriété.

La liaison entre le citerneau ou coffret et la construction sera réalisée en souterrain par l'acquéreur et à ses frais.

### **ARTICLE 1AUEA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUEA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation et l'orientation bioclimatique des constructions seront privilégiées dans l'élaboration du projet architectural.

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1,5 m par rapport à l'alignement ou respecter l'alignement indiqué sur le plan de composition de la ZAC de la BELLANGERIE.

**Dispositions particulières pour les bâtiments annexes (dont les abris de jardin) :**

Comme bâtiments annexes, il faut entendre les constructions de faible importance (*abris de jardins, ateliers, celliers, pergolas, préau, local technique de piscine, etc...*) non habitables.

Ils devront obligatoirement être implantés dans la zone constructible définie au plan de composition et seront de préférence attenants à la construction.

En limite de l'espace public, les bâtiments annexes devront être implantés dans la zone constructible définie au plan de composition de la ZAC et à 0,80 mètres minimum de l'alignement.

Une haie arbustive sera obligatoirement plantée entre la limite de propriété et la construction annexe.

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

La construction principale, les garages accolés ou isolés, et les constructions annexes, y compris les abris de jardin, doivent respecter les dispositions suivantes : lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de celle-ci, ne doit pas être inférieure à 1,50 mètre.

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

Les garages seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale,
- soit rattachés à la construction par un élément architectural de liaison (*auvent, ...*) à condition que l'ensemble forme une unité architecturale
- soit isolés de la construction.

Les garages sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Raccordement gravitaire obligatoire aux réseaux d'assainissement,
- La pente pour accéder au garage ne pourra excéder 10%.

**ARTICLE 1AUEA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AUEA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Habitat individuel ou groupé :**

La hauteur de la construction principale et des garages accolés, mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut du bâtiment (hors éléments techniques de type cheminée et autres).

La hauteur des bâtiments annexes et garages non accolés à la construction principale, mesurée à partir du sol naturel sous l'emprise de la construction, ne pourra pas dépasser 3.50 m au point le plus haut des bâtiments.

Les abris de voitures auront une hauteur maximale de 3,00 m à l'égout du toit.

**Habitat collectif et intermédiaire :**

Les constructions comporteront quatre (4) niveaux maximum de types : R+3 ; R+2+C ; R+2+ attique ou R+1+double attique

La hauteur des bâtiments annexes, garages collectifs et aires de stationnement couverte reliés par un élément architectural à la construction principale, mesurée à partir du sol naturel sous l'emprise de la construction, ne pourra pas dépasser 3.50 m au point le plus haut des bâtiments.

**Dispositions applicables dans le cas de réhabilitation de la ferme de la Bellangerie :**

Les bâtiments d'extension comporteront au maximum trois niveaux de type R+2.

**ARTICLE 1AUEA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

**Pour la construction principale et les extensions:**a) Conception bioclimatique :

Chaque constructeur devra attacher beaucoup d'importance à l'architecture de son bâtiment, à la simplicité des volumes, et à leurs bonnes proportions.

Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Les constructeurs devront veiller :

- A optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ;
- A profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.

Les choix de localisation, d'orientation et de conception du logement doivent lui permettre d'être confortable en hiver comme en été, sans dépense énergétique excessive.

Il sera rappelé que le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité.

Tous les éléments faisant référence à un pastiche d'architecture sont à écarter (chalets, éléments néoclassiques, etc...).

b) Energies renouvelables et matériaux durables

Les procédés de captage solaire seront intégrés à l'architecture de la construction. En aucun cas, ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés, en particulier dans l'hypothèse de toiture-terrasse. Le constructeur devra prévoir des dispositions architecturales particulières à cette fin.

Le niveau sonore des pompes à chaleur ne devra pas dépasser les normes autorisées par les arrêtés préfectoraux et municipaux en vigueur relatifs au bruit. Les moteurs (pompe à chaleur, climatisation, ...) devront être positionnés à proximité des constructions, en recul de 1,50m minimum de toutes limites.

Les ventilateurs, tubulures destinés à être orientés à l'extérieur de la construction devront :

- soit être positionnés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques,
- soit être insérés : encastrement, entourage, local annexe, etc...

c) les toitures :

Les toitures à deux pans, à un seul pan, les toitures courbes, les toitures-terrasses sont admises. Les toitures mixtes peuvent être envisagées.

Il est fortement préconisé de "végétaliser" la toiture terrasse pour améliorer le confort thermique de la construction.

Les couvertures devront être réalisées en matériaux d'aspect naturel (ardoises, zinc...).

L'utilisation de l'acier est autorisée pour la réalisation des toitures-terrasses.

L'usage de l'ardoise naturelle est préconisé.

Les capteurs solaires sont autorisés et intégrés à la construction.

Les faîtages seront orientés de manière à optimiser le rendement des panneaux solaires.

d) Les ouvertures :

Le positionnement, les proportions ainsi que le nombre des ouvertures ne devront pas nuire à l'équilibre esthétique de la toiture et de l'ensemble de la façade.

e) Les murs et façades :

Les enduits serrés et/ou talochés seront préconisés.

Les serres et vérandas en matériaux verriers ou translucides non teintés sont autorisées. Le bois naturel et l'aluminium pourront être utilisés comme élément de soutien.

f) Les antennes et paraboles

Devront être prévues des dispositions architecturales particulières permettant d'intégrer les antennes et paraboles à la construction.

Dans la mesure du possible, elles seront installées à l'intérieur de la construction.

**Pour les garages accolés et les garages isolés (à l'exception des constructions annexes) :**

Les murs extérieurs des garages accolés ou isolés doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**Pour les bâtiments annexes :**

Les bâtiments annexes (dont les abris de jardins) devront être de nature similaire à la construction ou réalisés en bois.

**ARTICLE 1AUEA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Habitat individuel ou groupé :**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public dans l'accès prévu au garage de chaque lot.

Sur chaque lot, il sera créé deux places de stationnement non closes au minimum (garage non compris).

L'espace de stationnement constituant l'accès aux lots ne pourra pas être clos.

La seconde place pour l'habitat groupé sera implantée soit sur le lot privatif, soit regroupé en poches de stationnement couverts ou non.

**Habitat collectif :**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public de façon regroupée et/ou en sous-sol.

- Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement.

- Pour les logements de type T3, T4, T5, T6 : deux places minimum de stationnement.

**Dispositions applicables dans le cas de réhabilitation de la ferme de la Bellangerie :**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'usage envisagé et sera apprécié en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**Logements locatifs (Article L151-34 du code de l'urbanisme)**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**ARTICLE 1AUEA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis, dans la mesure du possible, parmi les essences locales rustiques.

Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la superficie minimale sera de 15% par rapport à la surface du lot ou de l'îlot.

**Traitement des limites**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les conifères et lauriers palmes sont proscrits.

Le traitement des limites doit respecter les dispositions du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et techniques de la ZAC.

- En limite avec l'espace public :

Est entendu par « espace public » toutes les voies de circulation publiques et les cheminements piétonniers publics.

La limite de propriété sera traitée de manière paysagère, avec une haie variée.

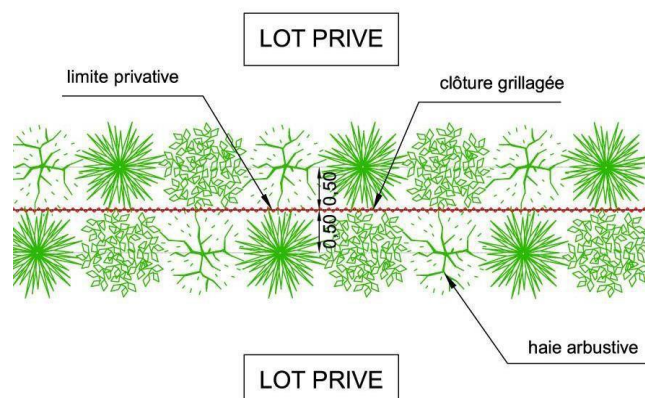
Le grillage, non obligatoire devra être doublé d'une haie vive.

- En limite séparative :

Les clôtures seront édifiées par l'acquéreur d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées d'une haie arbustive.

La clôture sera implantée en mitoyenneté entre deux lots.

Les conifères et lauriers palmes sont proscrits.

Schéma de principe :

Les plaques de ciment et autres sont interdits.

**Portails et portillons**

La mise en place de portail ou portillon n'est pas obligatoire.

Les portails et les portillons auront une hauteur de 1,20 m maximum.

Les portails et portillons devront être de teinte identique aux menuiseries.

**Dispositions applicables aux équipements publics destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, ainsi que les services publics administratifs divers:****Clôtures**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

**Espaces libres**

Les espaces libres sont des espaces qui ne sont occupés ni par la construction ni par le stationnement.

Ces espaces libres doivent être perméables et pourront être aménagés en espaces paysagers adaptés à la destination et aux caractéristiques de l'équipement.

**ARTICLE 1AUEA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.