

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER.

COMMUNE DE MENARS



Zone d'aménagement concerté des

"HAUTS DE LOIRE "

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE.

REGLEMENT

ATELIER D'ARCHITECTURE

François DUPEIX

20, Quai St JEAN - 41000 BLOIS Tel: 02 54 78 92 76 - Fax: 02 54 78 84 84

Modification N° 1 du: 12 Mai 2000

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone établi "pour la zone d'aménagement concerté des" Hauts de Loire", à usage principal d'habitations, créée sur le territoire de la commune de MENARS.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE.

Les dispositions du présent règlement se substituent au plan d'occupation des sols de la commune de MENARS approuvé Par délibération du conseil municipal le 06 juin 1984, modifié et approuvé les 27 avril 1989 et 20 juin 1995.

Elles complètent et se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol du code de l'urbanisme, à l'exception des articles L 421.4 ,R 111.2, R111.3 ,R 111.3.2 , R 111.4, R111.14.2, R111.15, et R 111.21 .

S'ajoutent aux règles propres du PAZ., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE.

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en deux secteurs.

3.1 . Le secteur non cessible qui comprend:

3.1.1. - Des emprises déterminées :

- Les espaces collectifs ..
- Les voiries générales d'accès, de transit et de desserte pour automobiles, cycles ou piétons.
- Les espaces verts publics.
- Les ouvrages annexes des réseaux.
- Les équipements d'intérêt général.

La position invariante de ces emprises est leur emplacement tel que mentionné au document graphique C.1

3.1.2. - Des emprises indiquées par des tracés de principe, destinées à recevoir :

- Des voies pour automobiles et cycles .
- Des cheminements pour piétons.

3.2. Le secteur cessible qui concerne:

- a) les Zones ZBa, ZBb.
- b) la zone ZC

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation., à l'exception d'adaptations mineures nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS.

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS Z.Ba.

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

Art. 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

1.1.- Le secteur Z.B a. est affecté à la construction de logements individuels isolés ou jumelés et leurs annexes.

1.2.- Sont éventuellement autorisées, des constructions accueillant des services ou équipements publics ainsi que les locaux techniques d'intérêt général tels que : transformateur, détenteur...

1.3.- Sont autorisées les citernes de stockage de gaz liquide à condition d'être dissimulées par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Art. 2- Occupations et utilisations du sol interdits.

Sont interdites toutes autres occupations et en particulier:

2.1.- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles sont susceptibles de créer des nuisances pour les habitations voisines telles qu'émission de fumée, poussières, odeurs et bruits.

2.2.- L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitat ou tout autre usage.

2.3.- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.

2.4.- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2.5.- Les terrains de camping et caravaning.

2.6.- Toutes les lignes aériennes, de quelque nature que ce soit,

2.7.- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, et d'activités similaires.

2.8.- Les constructions provisoires ou de caractère précaire (poulaillers, clapiers ...)

2.9.- Les panneaux publicitaires, les enseignes, les étalages ou terrasses à usage commercial tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la propriété.

SECTION 2 ~ CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Art. 3. - Accès et voirie.

3.1 – Accès

3.1.1 - Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique par un réseau de voies intérieures.

3.1.2.- Le nombre de branchements de voiries de desserte intérieure des îlots sera aussi réduit que possible et devra tenir compte des indications de l'ordre des tracés de principe portés au plan graphique C.1

3.1.3.- Aucun branchement d'une voie intérieure sur la voie publique n'est autorisé à moins de quarante mètres (40 m.) de l'axe d'un carrefour et sur les portions de voies précisées du document graphique C.3.

3.1.4.- Pour les parcelles situées le long des voies, assurant une circulation de transit, l'accès devra se faire sans gêner en aucune manière la circulation assurée par ces voies. A l'intérieur de la parcelle, une aire suffisante sera aménagée pour permettre les manœuvres nécessaires pour une sortie en marche avant sur la voie publique.

3.2 - Voirie.

3.2.1.- L'emprise des voies sera d'au moins sept mètres 50 (7.5 m.) et la largeur de la chaussée d'au moins cinq mètres (5 m.).

3.2.2.- Les trottoirs ne sont pas obligatoires le long des voies tertiaires dans la mesure où des circulations différenciées auront été aménagées.

3.2.3.- Les voies intérieures à créer, non figurées au plan seront librement ouvertes à la circulation publique. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours ou de service public (ambulance, lutte incendie, bennes à ordures ...) d'y avoir accès.

3.3. - Cheminements pour piétons.

Des, cheminements pour piétons devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe ou les traces imposés par le document graphique C.1. qui indique la largeur minimale de deux mètres (2.m.).

Ils devront être accessibles à tout moment aux piétons, aux voitures d'enfants et de handicapés et inaccessibles à tous les véhicules à moteur sauf ceux du service entretien.

Art 4. - Desserte par les réseaux:

4.1.- Toute construction doit être desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone raccordés aux réseaux publics ou concédés. Les sous-sols, s'il y en a , ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement

4.2.- Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voies où des circulations et conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3.- Pour des raisons techniques impératives et d'intérêt général, des servitudes de passage et d'accès à certains réseaux pourront être imposées aux propriétaires ou locataires (article E.P.2.).

Art 5. - Caractéristiques des terrains :

Les terrains pourront être divisés, aménagés sur une largeur minimale" de dix huit mètres (18 m) selon "les besoins des constructeurs et la composition des plans de masse. Il devra être tenu compte des possibilités de desserte ressortant. de l'application de l'article 3 ..

Art 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics:

6.1. - Les constructions seront implantées en retrait d'au moins six mètres (6 m.) de l'alignement de la voie publique principale. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques d'intérêt général nécessitant un accès direct

6.2. - Lorsqu'un cheminement pour piétons se trouvera bloqué entre deux constructions, celles ci seront implantées à au moins trois mètres (3 m) des limites parcellaires jouxtant ce cheminement. Une seule des constructions pourra être implantée avec pignon aveugle, sur une de ces limites.

Art 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

7.1.- Le secteur Z.B a. étant affecté aux constructions isolées, ou jumelées , il est recommandé de les implanter en limite séparative .

7.2. - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m.).

Art 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

8. 1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

8.2. - Une distance d'au moins trois mètres (3 m.) peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.3. - Un seul bâtiment annexe isolé sera admis à condition qu'il soit implanté en limite séparative et sur pignon suivant les règles définies aux articles 6 et 7.

Art.9. - Emprise au sol. :

Néant.

Art 10. - Hauteur maximum des constructions :

10.1. - Les bâtiments ne pourront pas dépasser deux niveaux (R + 1).

10.2. - Toutefois un troisième niveau pourra être aménagé dans les combles.

10.3. - La hauteur totale au L'étage par rapport au sol naturel au droit de la construction n'excédera pas dix mètres (10 m.).

10.4. - Que la construction comporte ou non un sous sol enterré, le niveau du rez de chaussée ne pourra se situer à plus de cinquante centimètres (50 cm.) au dessus du niveau du sol naturel au droit de la construction.

Art.11. - Aspect extérieur :

11.1. - Environnement

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

L'étude d'une demande de permis de construire nécessitera la production de documents complémentaires aux plans, tels que photographies, photo montage, permettant d'examiner l'intégration du projet dans son environnement.

11.2 – Aménagements extérieurs

Les talus ou mouvements de terre artificiels, en tout sens et par rapport au terrain naturel ne pourront avoir une pente supérieure à 10%. Afin que ces pentes ne dépassent pas ce pourcentage, des murs de soutènement soumis aux mêmes règles d'aspect que la construction, devront être mis en œuvre (terrasses, rampes,..). Les accès à des garages enterrés (rampes) sont interdits dès lors qu'ils donnent directement accès sur la voie publique.

11.3. – Aspect général, volumes

11.3.1. -Pour affirmer la discontinuité, les volumes seront décalés en plan et en élévation. Les constructions isolées ou contiguës n'auront pas plus de vingt cinq mètres (25 m.) de façade sur le même plan.

11.3.2. - Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de la région.

11.3.3. - Est notamment interdit tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.3.4. - Sont prohibées toutes constructions édifiées à titre provisoire ou ne présentant pas par la nature des matériaux employés, un caractère définitif.

11.4. - Facades

11.4.1 - Les façades seront:

- Soit en matériaux apparents tels que pierres, pierres reconstituées ou briques pleines de parements (sans coloration de joints) bois, ardoises (employé en bardage) ou verre (chauffage solaire). Soit en matériaux de bonne qualité enduits à grain fin taloché, grésé ou gratté du ton des enduits traditionnels (pas de blanc pur ou blanc cassé).

- Eventuellement, en panneaux préfabriqués à parement soigné dans les mêmes matières et tons que définis ci-dessus.

11.4.2. - Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale.

11.4.3. - Les menuiseries et serrureries extérieures ne devront pas être de couleur vive. Elles seront soit vernies soit peintes d'un

ton neutre, clair et discret. Les volets à barres et écharpes seront entièrement peints dans la même couleur et le même ton. Les menuiseries, volets à bancs et écharpes ou volets roulants en PVC seront d'un ton beige ou gris clair.

11.4.4. - Sont interdits :

- Les effets factices : faux pans de bois, imitation de pierre de taille, les moellons briques, dalles d'ardoise ou d'autres matériaux dispersés dans les murs enduits (effet de nougat) ou employés en imitation de chaînage d'angle, de jambage ou linteau de porte ou de baie extérieure.
- Les murs construits en matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (briques creuses, parpaings) laissant leur structure apparente
- Les garde - corps d'escaliers extérieurs, balcons ou loggias en grille de fer forgé ou soudé représentant des motifs figuratifs ou abstraits. Ils devront être traités avec sobriété: barres métalliques ou en bois, verticales ou horizontales.
- Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur.

11.5. - Toitures

11.5.1. - Les bâtiments seront couverts :

En ardoises naturelles ou artificielles (couleur de l'ardoise naturelle) teintées dans la masse et de format rectangulaire (pose en losange interdite)ou en tuile plate de pays (petit modèle). Le schingle n'est pas autorisé,

11.5.2. - Les toitures seront de préférence à deux pans sans débord sur les pignons.

11.5.3. - Les toitures à quatre pans seront: tolérées, à condition que la longueur du faitage soit au moins égale aux trois cinquième de la longueur totale du bâtiment et que la pente des croupes soit d'une inclinaison supérieure à celle des longs pans (40° pour 35°,45° pour 40°).

11.5.4. - Les constructions en L - pourront comporter une toiture avec croupe sur le retour.

11.5.5. - La pente de toiture devra être comprise entre 35° et 45° par rapport au plan horizontal.

11.5.6. - Les toitures terrasses sont interdites.

11.5.7. - Les lucarnes devront être du type régional à deux pans ou en croupe.

11.5.8. - Les souches de cheminées et de ventilation devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.

11.6. - Clôtures

11.6.1. - Les clôtures entre la propriété et les fonds voisins ou en limite du domaine public auront une hauteur maximale de deux mètres (2 m.) sauf dans une marge d'au moins six mètres (6 m.) à partir de l'alignement de la voie principale où elle auront une hauteur maximale de 1,10 m. (voir croquis annexes) .

11.6.2. - Elles seront constituées d'un simple grillage doublé à une haie vive à feuillage persistant.

11.6.3. - Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

11.6.4. - S'il y en a, elles seront constituées:

- D'un mur bahut d'une hauteur de quarante centimètres (0,40 m.) doublé ou non d'une haie vive. D'un mur bahut 0,40m surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, l'ensemble d'une hauteur maximale d'un mètre dix centimètres (1,10 m.).
- D'un mur bahut 0,40 m. surmonté ou d'une grille métallique, ou de barres verticales ou horizontales (aspects panneaux interdits) en bois ou en PVC de ton sombre (brun , vert ...) ou de ton bois naturel, l'ensemble d'une hauteur maximale d'un mètre dix (1,10 m.).
- D'un simple grillage doublé d'une haie vive (1,10 m.).
- Les murs bahuts devront être traités comme ceux du bâtiment

11.6.5. - Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs imposées ci-dessus sont des hauteurs moyennes (minimale 0.80 m, maximale 1.40 m) voir croquis annexe. L'aspect d'ensemble sera apprécié sur présentation de dessins, qui dans tous les cas, devront figurer au dossier du permis de construire.

11.6.6. - Les portes et portails seront de préférence métalliques, de bois ou PVC, pleins ou constitués de barres verticales ou horizontales de ton sombre (brun, vert ...) ou de ton bois naturel.

11.6.7. - Les coffrets E.D.F., G.D.F. devront être intégrés à la clôture sur rue s'il y en a une.

11.6.8. - Sont interdites: les grilles en fer forgé ou similaire représentant des motifs figuratifs ou abstraits et les clôtures en éléments de béton moulé.

Art 12 - Stationnement des véhicules :

12.1. - Il devra être réalisé deux places (2) de stationnement par construction dont un garage ou annexe couvert attaché ou non à la construction. Ces aménagements devront obligatoirement être effectués avant la déclaration d'achèvement des travaux.

12.2. - Les autres places pourront être aménagées en aires de stationnement collectives banalisées qui seront plantées d'arbre à haute tige à raison d'au moins une unité pour deux places.

12.3. – Il devra être réalisé 0,2 place par logement en aire de stationnement banalisé reliée directement à la voirie de desserte ..

Art.13 - Espaces libres et plantations:

13.1.- La partie du terrain située entre la voie de desserte (qu'elle soit publique ou privée) et la construction devra être aménagée en jardin d'agrément

13.2. - Il devra être planté sur la parcelle au moins un arbre de haute tige pour deux cents mètres carrés (200 m²)de terrain.

13.3. - Les arbres existants devront être préservés dans toute la mesure du possible.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

Art. 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol:

Secteur Z.B. a. 1 2763 m²

Secteur Z.B.a .2: 4988 m²

Secteur Z.B a .3: 3946 m²

Art 15 . - Dépassement de la densité:

Néant

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACE COLLECTIFS INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Pour les besoins en équipements publics de la zone, il a été réservé des emprises représentées sur le document graphique C. Les surfaces consacrées aux équipements énumérés au titre 1. Art. 3. seront conformes aux normes en vigueur et les conditions de réalisation conformes aux prescriptions d'hygiène et de sécurité.

Art.1 – Voirie :

Le réseau est constitué par l'ensemble des voies et des aires de stationnement dont le tracé et les emprises sont définies par le document graphique C. 1.

Art.2 - Cheminements piétons:

Le document graphique C.1 définit les circulations principales réservées aux piétons à l'intérieur des espaces libres et espaces verts publics. Sur ces cheminements aboutiront les allées pour piétons imposées à titre de servitude à l'intérieur des secteurs privés.

Art.3 - Autres espaces publics:

La Z. A. C. des Hauts de Loire sera pourvue des réseaux techniques ci-après:

1) - Réseaux divers :

- Eau potable.
- Réseau public d'arrosage des espaces verts publics.
- Réseau de lutte contre l'incendie, agréé par l'Inspection Départementale des services de l'incendie et de secours.
- Assainissement - (sans possibilité de raccordement au niveau de sous sols éventuels).
- Eclairage public et distribution de l'électricité (transformateurs) .
- Téléphone.

Ces divers équipements devront être effectués en canalisations souterraines dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Les acquéreurs ou locataires sont tenus de respecter les servitudes créées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des réseaux de toute nature.

2) - Equipement de super - structure:

Néant.

Art 4 - Parcs de stationnement :

Néant

Art 5 - Espaces verts et plantations:

- 1) - Un parc public de quartier englobant les espaces plantés existants protégés, complété par de nouvelles plantations et l'aménagement d'espaces de promenade, de détente ou de jeux.
- 2)- Des plantations d'alignement le long des voies et sur les aires de stationnement
- 3) - Des plantations sur les aires de stationnement, les aires de détente ou de jeux liées aux cheminements pour piétons, suivant la composition du plan de chaque îlot.
- 4)- D'une zone non - aedificandi, partiellement talutée (talus anti-bruit) le long de la route Nationale 152 traitée en espace verts