

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

Le site du Carroi Taupin est situé à l'interface entre le centre bourg de st Martin, zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat et une zone naturelle, non équipée, plus « lâche » destinée à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune

Ce site se caractérise par :

- Une topographie présentant un fort dénivelé du Nord vers le Sud offrant des points de vue dominants d'une part sur la Vallée du Cher, et d'autre part sur les éléments structurant du centre bourg que sont la Mairie et le clocher de l'église.
- Sa composante paysagère avec une présence végétale forte au Nord formant fond de perspective du Village depuis la Vallée.
- Sa connexion aisée, naturelle, avec le centre bourg via par le prolongement du maillage viaire et piétonnier existant et notamment, la rue traversière au Sud, et la rue d'Amboise à l'Ouest.

Le vocabulaire architectural des constructions principales, de leurs annexes mai aussi de leurs clôtures devra s'inspirer du traditionnel ligérien (pente de toit, couvertures en ardoises ou en petites tuiles du pays, lucarnes à deux ou trois pentes, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux).

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- ⇒ conserver les qualités naturelles du Site. (Point de vue, présence du végétal)
- ⇒ Prolonger et liasonner les composantes des formes urbaines contigües - densité, alignement, hauteur, formes architecturales, clôtures -, afin d'opérer une « greffe urbaine ».

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

ARTICLE 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

En complément du règlement d'urbanisme

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions d'intérêt collectifs

ARTICLE 2 TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En complément du règlement d'urbanisme

Sont interdits :

- Les sous-sol et les garages en sous-sol,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

En complément du règlement d'urbanisme

Accès

L'accès principal de chaque parcelle depuis l'espace public devra être réalisé conformément à la l'implantation portée sur le plan de composition. Sa largeur sera limitée à 3.50m.

Un accès secondaire pourra être autorisé depuis le bâti implanté à l'alignement (annexe garage)

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE UAz 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE UAz 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément du règlement d'urbanisme

6.1 Disposition générale

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à l'alignement sur une longueur au moins égale à celle représentée par un trait continu rouge sur le plan de composition. (3m minimum)

6.2 Exceptions

Pour les parcelles ne comportant pas de linéaire minimum (trait rouge continu). L'implantation en retrait est autorisée. Dans ce cas, le retrait devra être de 3m minimum à compter de l'alignement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément du règlement d'urbanisme

a. Disposition générale

Les constructions principales et ou leurs annexes, doivent être implantée sur une limite latérale sur une longueur au moins égale à 50% de celle représentée par un trait continu orange sur le plan de composition. (5m minimum)

b. Exceptions

Pour les parcelles ne comportant pas de linéaire minimum (trait orange continu). L'implantation en retrait est autorisée. Dans ce cas, le retrait devra être de 3m minimum.

ARTICLE UAz 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE U10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE U11 ASPECT EXTERIEUR

En rappel et complément du règlement d'urbanisme

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles doivent présenter :

- * une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,*
- * une unité et une qualité des matériaux utilisés.*

L'adaptation à la topographie du terrain se fera au maximum sous la forme de plateaux ou paliers, avec des ruptures franches (implantation du construit en limite pour former soutènement ou talutage de faible largeur installé sous les haies séparatives)

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 10% de pente.

Le niveau de rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne peut excéder :

- une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque la pente du terrain est inférieure ou égale à 5% ;
- une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel lorsque la pente du terrain est supérieure à 5%.

Échelle architecturale - Expression des façades

Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

Matériaux:

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- * Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- * les enduits à relief,
- * les appareillages de type opus incertum,
- * les façons et décors de moellons traités en enduits,
- * les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
- * les bardages métalliques, bois ou fibrociment pour les constructions à usage d'habitation,
- * les briquettes et briques en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur :

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.

Percements :

Les baies doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont interdits :

- concernant les châssis de toit :
 - * la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
 - * les châssis de toit non encastrés ;
 - * les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;
- concernant les lucarnes :
 - Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdits :

- * les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- * les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- * les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,
- * leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- * leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.

Pente :

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

- * si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
- * pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- * pour les appentis et vérandas,

Les toitures terrasses ne sont admises **que ponctuellement en liaison des volumes principaux** ~~que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.~~

Matériaux :

Les matériaux de toiture sont les suivants :

- * l'ardoise *naturelle* d'un format de 22 x 32 cm,
- * la tuile plate d'une densité minimale de 60 par m²,
- * la tuile plate d'une densité minimale de 22 par m²,

De plus, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise ou la tuile.

Sont interdits :

- * l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- * les faîtières à emboîtements de type industriel pour les constructions à usage d'habitation.
- * le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- * les fibrociments sous toutes les formes, les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium.
- * les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

11-6 Clôtures

Aspect :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

En complément du règlement d'urbanisme

Sur voie publique principale, la clôture doit être minérale et composée :

- sur l'ensemble des linaires représentés en pointillés rouge du plan de composition, d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.8 mètres par rapport au niveau de la voie ou de murets surmontés de grillages souples ou de grilles, à l'exclusion de toute lisse.

Dans le cas de voiries en pente, ce mur pourra présenter des redans formant paliers mais dans la limite de 2 par lot au plus. La hauteur maximale pourra alors être ponctuellement portée à 2m.

- sur les autres linaires, d'un mur-bahut d'une hauteur de 0.80m surmonté par une grille ou un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur de 1m. L'ensemble devra respecter une hauteur maximum de 1.80m et être doublé d'une haie bocagère

Dans le cas de voiries en pente, ce mur-bahut devra présenter des redans formant paliers tous les 5m au plus. Sa hauteur pourra alors être ponctuellement portée à 1m (soit 2m au total avec la grille ou grillage le surmontant).

Sur voie publique secondaire, la clôture doit être uniquement composée :

- sur l'ensemble des linaires représentés, des constructions implantées à l'alignement et du portail d'accès.
sur les autres linaires, d'une haie mélangée (ou bocagère) d'une hauteur maximum de 1.80m.

En limite séparative, la clôture peut-être :

- * soit un mur-bahut ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin et éventuellement doublé d'une haie, La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- * soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.

Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable de Loire et chaux).

Dans tous les cas la teinte du mur ou mur bahut de clôture devra reprendre celle dominante de la construction principale.

Pour les murs en pierres traditionnelles, les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable finition broyée.

Constructions annexes

Aspects :

Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- * les tôles ondulées, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment comme revêtement des murs et de toiture,
- * l'édification de murs de parpaings non enduits,
- * l'emploi de matériaux de récupération.

Les abris de jardin devront être réalisés ou revêtus de bois.

Capteurs solaires et vérandas

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

En complément du règlement d'urbanisme

Chaque parcelle devra intégrer 2 stationnements dont l'un devra être au moins partiellement couvert. (garage ou pergola).

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

En complément du règlement d'urbanisme

Au moins 50% des espaces libres devront recevoir un aménagement paysager composé d'essences locales.

Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie type bocagère. Les conifères à feuillage persistant type thuyas ou cupressus sont interdits.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE U15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter au règlement d'urbanisme

ARTICLE U16 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

En complément du règlement d'urbanisme, chaque parcelle devra respecter une surface de plancher maximale telle que définie dans le tableau suivant :

Numéro de lot	Surface parcelle	Surf. de Plancher maximum
P1	364 m ²	180 m ²
P2	345 m ²	180 m ²
P3	380 m ²	180 m ²
P4	352 m ²	220 m ²
P5	390 m ²	220 m ²
P6	405 m ²	220 m ²
P7 (crèche)	466 m ²	290 m ²
P8	375 m ²	180 m ²
P9	400 m ²	220 m ²
P10	450 m ²	220 m ²

P11	486 m ²	220 m ²
P12	497 m ²	220 m ²
P13	448 m ²	220 m ²
P14	681 m ²	300 m ²
P15	606 m ²	300 m ²
P16	426 m ²	210 m ²
P17	355 m ²	180 m ²
P18	800 m ²	260 m ²
P19	878 m ²	300 m ²
P20	583 m ²	220 m ²
P21	501 m ²	220 m ²
P22	490 m ²	180 m ²
P23	301 m ²	180 m ²
P24	316 m ²	180 m ²
P25	343 m ²	180 m ²
P26	329 m ²	180 m ²
P27	470 m ²	180 m ²
P28	368 m ²	180 m ²
P29	367 m ²	180 m ²
P30	308 m ²	180 m ²
P31	311 m ²	180 m ²
P32	342 m ²	180 m ²
P33	390 m ²	180 m ²
P34	377 m ²	260 m ²
P35	400 m ²	260 m ²
P36	478 m ²	260 m ²
P37	352 m ²	180 m ²
P38	349 m ²	180 m ²
P39	456 m ²	260 m ²
P40	427 m ²	220 m ²
P41	416 m ²	220 m ²
P42	424 m ²	220 m ²
P43	435 m ²	220 m ²
P44	435 m ²	220 m ²
P45	452 m ²	220 m ²
P46	506 m ²	260 m ²
	20030 m²	9900 m²

SECTION IV – DISPOSITIONS SPECIFIQUES D'USAGE

ARTICLE U17 AIRE DE PRESENTATION DES DECHETS

Chaque résident positionnera ses containers sur sa parcelle.

Ces derniers seront uniquement présentés sur l'espace public, à proximité des accès aux parcelles, le jour de la collecte.

Pour les parcelles n°12 – 13, n°19, 27, et 34-35-36, les voies de dessertes n'étant pas adaptées à la circulation des véhicules de

collecte, le ramassage sera effectué uniquement depuis les aires de présentation indiquées au plan de composition.