

Règles urbanistiques et techniques (non contractuel)

1. GABARIT ET VOLUMETRIE

Les volumes principaux respectent des volumétries composées de 2 niveaux plus toiture (hors sol) et sont couverts par des toitures à deux versants.

L'expression architecturale de l'ensemble des volumes (principaux et secondaires) ne peut nuire à l'effet de compacité et d'unité recherché.

Les volumes secondaires sont attenants au volume principal (ou relié par un petit volume de liaison) et composés d'un seul niveau. Ils sont couverts par une toiture à versants, plate ou en appentis.

2. MATERIAUX

La mixité des matériaux est autorisée, mais ils doivent former un paysage bâti neutre, homogène et avec une tonalité en rapport avec les matériaux traditionnels locaux.

Les matériaux d'élévation sont soit :

- La pierre du pays
- La brique de ton rouge-brun
- L'enduit homogène de ton gris clair à gris moyen
- Le bardage en bols ou en fibre-ciment, en mixité avec l'enduit ou la pierre
- Eléments vitrés (pour les annexes)

Les matériaux de toiture sont :

- L'ardoise (naturelle ou artificielle) de ton noir à gris anthracite.
- La tuile plate de ton noir à gris anthracite
- Le zinc.

Pour les toitures des volumes secondaires, ils sera également admis des éléments vitrés. Les toitures plates doivent être de type végétale ou lestées de graviers roulés de ton gris moyen.

3. IMPLANTATION

- Les maisons doivent s'implanter sur le front de bâtisse obligatoire (ligne rouge constituée d'un trait et d'un point sur le plan).
- Les maisons doivent s'inscrire dans la zone de construction définie au plan (zone jaune).
- Le sens du faitage est perpendiculaire aux limites latérales, sauf pour le lot 1 pour lequel le sens de faitage est parallèle à la limite latérale gauche.
- Si possibilité, la mitoyenneté est acquise de plein droit (pas obligatoire).
- Les limites latérales sont au minimum de 1,90 m si la façade présente des vues vers le voisin.
- Les garages et carports se situent au niveau de la voirie et du terrain naturel remanié.
- Chaque lot doit comprendre au moins 2 places de stationnement.
- Zone de volume secondaire possible pour les lots 1, 4 et 1.

4. ASPECT PAYSAGER

Pour répondre aux directives du permis d'urbanisation, prévoir ;

- Des cours fermées en bord de voirie avec plantation d'une haie feuillue en dehors des accès (sauf devant la ferme où le principe de la cour ouverte est maintenu).
- La plantation d'arbres le long de la voirie
- La plantation dans la zone de jardin, avec des haies le long des limites parcellaires et des arbres y compris d'essences fruitières.
- La plantation d'arbres dans la zone agricole à l'arrière des lots 1 à 13

5. IMPACT HYDRAULIQUE, EVACUATION DES EAUX ET EPURATION

Les terrains sont situés en zone d'assainissement autonome, les eaux usées devront faire l'objet d'une épuration individuelle (micro station d'épuration).

Un axe de ruissellement concentré est présent entre le lot 5 et l'arrière des lots 6 et 7. Voici un résumé des mesures prises pour permettre l'écoulement des eaux sans causer préjudice aux futures habitations. En résumé ;

- Plantations d'arbres indigènes (saules, aulnes et noisetiers) dans la zone agricole à l'arrière des lots 1 à 13
- Réalisation d'un fossé à l'arrière des lots 8 à 13
- Réalisation d'une zone de temporisation des eaux pluviales en zone arrière des lots 5, 6 et 7 avec ouvrage de régulation
- Traversée de voirie vers une zone d'écoulement naturel

Toutes les habitations seront équipées d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres dont espace tampon de 5.000 litres (ou deux citernes de 5.000 litres).

Une étude de perméabilité en vue de la gestion des eaux usées épurées et pluviales (GEOLYS D4693 du 14 février 2022) décrit parfaitement les mesures à mettre en œuvre pour évacuer les eaux usées et pluviales. En résumé ;

- Mise en évidence de 3 zones (A, B et C)



- Zone A (lots 6 à 13) :
 - Infiltration impossible, les eaux pluviales seront récoltées dans une citerne d'eau de pluie avec espace tampon de 5 m³
 - Evacuation (eaux pluviales et trop plein mini station d'épuration) vers le fossé à rue ou le fossé à l'arrière (limite de la zone agricole) des lots
- Zones B (lots 71.1 à 71.4) et C (lots 1 à 5) :
 - Mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration par maison (bassin ou tranchées)

6. CABINE ELECTRIQUE

Une zone de 6 m x 6 m (lot 14) est réservée pour l'implantation d'une cabine électrique.