

PA10A. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

<u>TABLE DES MATIERES</u>	<u>1</u>
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION	2
<u>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	<u>2</u>
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	2
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
GENERALITES	2
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	2
ARTICLE 6, 7 & 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	4
GENERALITES	4
MURS	4
TOITURES	5
CLOTURES	5
ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	6
ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	6
ARTICLE 14 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	7

DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

(Cf. PA4).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

GENERALITES

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, électricité et téléphone.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs. Aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6, 7 & 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles 1AUh 6, 7 et 8 du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seul l'abri de jardin, l'annexe de piscine¹ et la piscine pourront venir s'implanter en dehors de cette zone.

Des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définies sur le plan de composition. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

Seul l'abri de jardin, la piscine ou l'annexe de piscine¹ peuvent être implantée de manière non contiguë à la construction principale.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'annexe de piscine¹ est autorisée dans la limite d'un par logement.

L'implantation de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine¹ peut se faire soit en limite soit en retrait d'au moins 1,9m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

(Cf. PA4).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25% de l'emprise au sol des constructions (habitation, annexes, constructions artisanales, etc.) réalisées sur la parcelle.

Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons devra respecter l'article 1AUh 10 du PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

Les lots 1 à 12 peuvent construire en R+1 avec une hauteur maximale de 6m à l'égout de toiture.

Les lots 13 à 19 peuvent construire en RDC uniquement avec une hauteur maximale de 3.5m à l'égout de toiture.

La hauteur de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine ne devra pas dépasser 2,5m au faitage.

¹ Le terme annexe de piscine correspond à la fois à un local technique dédié à la piscine et à la fois à un pool-house.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

GENERALITES

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le Nord et ouverts côté Sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

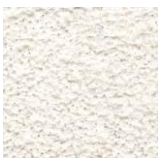
MURS

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

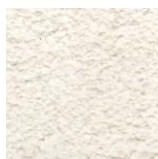
La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de permis de construire.

Teinte d'enduit autorisée pour les volumes principaux :



Blanc de la côte (de chez PRB ou similaire),



Ton pierre (de chez PRB ou similaire)



Ton Aquitaine (de chez PRB ou similaire)

Teinte d'enduit autorisée pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux



Gris Ouessant (de chez PRB ou similaire)



Carnac (de chez PRB ou similaire)



Cévennes (de chez PRB ou similaire)

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

L'abri de jardin sera en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

Les murs de l'annexe de piscine devront être avec un enduit neutre et clair conformément aux teintes définies ci-dessus. Dans le cas d'une annexe de piscine en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus, soit enduits

TOITURES

Les toitures seront obligatoirement en tuile demi-ronde en usage dans la région de couleur rouge, orangé et avec une double pente de 20° à deux versants.

Les toitures en croupe sont interdites.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle sont autorisées dans le cadre d'architecture résolument contemporaine.

Les toitures de l'abris de jardin et de l'annexe de piscine pourront être dans des matériaux différents. Dans tous les cas les matériaux de récupération seront interdits.

Les couvertures pour les vérandas seront libres mais devront s'intégrer à la construction principale.

CLOTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès à la parcelle,
- Les clôtures et haies situées en limites séparatives entre deux parcelles privatives,
- Les clôtures et haies sur talus situées à l'est de l'opération le long du chemin communal,
- Les clôtures et haies situées en limites séparatives ou en fonds de parcelle et en contact avec un espace commun (espace vert, voirie...).

Leur situation sur les parcelles est matérialisée sur le plan du lotissement.

Si la future construction est implantée en limite, la haie et clôture prendra place sur l'espace laissé libre par la construction.

(Cf. PA8₆)

LES CLOTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE ET AU NIVEAU DE L'ACCES A LA PARCELLE

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès à la parcelle seront constituées d'une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1m50 maximum. Cette haie pourra éventuellement être doublée par soit un grillage de type « ursus léger » (= « grillage à mouton ») sur poteaux bois, soit un grillage plastifié gris sur poteaux métalliques de couleur identique. Dans les deux cas, ce grillage sera implanté avec un retrait d'au minimum 0m70 par rapport à la limite avec la voie de façon à avoir la haie directement visible depuis les espaces communs.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

LES CLOTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITES SEPARATIVES ENTRE DEUX PARCELLES PRIVATIVES

Au niveau des limites situées entre deux lots privatifs, les futurs acquéreurs devront respecter les règles du PLU en vigueur.

Sur les 5 premiers mètres depuis la voie de desserte, la hauteur de la clôture (grillage, mur, ...) ne pourra pas excéder 1m par rapport à la cote du terrain naturel.

Tous systèmes occultants en plastique (bâche, latte en plastique, ...) seront proscrits sur l'ensemble de ces limites.

LES CLOTURES ET HAIES SUR TALUS SITUEES A L'EST DE L'OPERATION LE LONG DU CHEMIN COMMUNAL

Les clôtures et haies sur talus situées à l'est de l'opération le long du chemin communal (en limite de fonds de parcelle des lots 13 à 19) seront constituées par une haie bocagère d'essences variées implantée sur un talus. L'ensemble haie bocagère et talus seront à la charge de l'aménageur.

Cette haie bocagère pourra être doublée soit par un grillage de type « ursus léger » (= grillage à mouton) sur poteaux bois, soit par un grillage plastifié gris sur poteaux métalliques de même couleur. Dans les deux cas, la hauteur de ce grillage ne pourra pas excéder 1m50 de hauteur maximum.

Ce grillage sera à la charge de l'acquéreur.

LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITES SEPARATIVES OU EN FONDS DE PARCELLE ET EN CONTACT AVEC UN ESPACE COMMUN (ESPACE VERT, VOIRIE, ...)

Les clôtures situées en limites séparatives ou en fonds de parcelle et en contact avec un espace vert commun seront constituées par un éventuel grillage soit de type « ursus léger » (= grillage à mouton) sur poteaux bois, soit par un grillage plastifié gris sur poteaux métalliques de même couleur. Dans les deux cas, la hauteur de ce grillage ne pourra pas excéder 1m50 de hauteur maximum et pourra être implanté en limite.

S'il existe, ce grillage devra obligatoirement être doublée par une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1m80 maximum.

Le temps que les haies prennent de l'ampleur, il sera autorisé l'installation de brandes naturelles au niveau des grillages.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

(Cf. PA4)

ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE 14 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	423 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	423 m ²	1	1	200 m ²
3	Lot Libre	431 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	459 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot Libre	526 m ²	1	1	200 m ²
6	Lot Libre	523 m ²	1	1	200 m ²
7	Lot Libre	501 m ²	1	1	200 m ²
8	Lot Libre	526 m ²	1	1	200 m ²
9	Lot Libre	508 m ²	1	1	200 m ²
10	Lot Libre	533 m ²	1	1	200 m ²
11	Lot Libre	533 m ²	1	1	200 m ²
12	Lot Libre	389 m ²	1	1	200 m ²
13	Lot Libre	508 m ²	1	1	200 m ²
14	Lot Libre	504 m ²	1	1	200 m ²
15	Lot Libre	500 m ²	1	1	200 m ²
16	Lot Libre	465 m ²	1	1	200 m ²
17	Lot Libre	438 m ²	1	1	200 m ²
18	Lot Libre	483 m ²	1	1	200 m ²
19	Lot Libre	543 m ²	1	1	200 m ²
TOTAL		9216 m²	19	19	3800 m²

Surface du périmètre provisoire	12538 m ²
Surface privative	9216 m ²
Surface espaces communs	3322 m ²
Nombre total de logements	19 log.
Nombre de lots créés	19 lots
Nombre de logement / hectare	15 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	482 m ²
Ratio stationnement	0,7 place/logement
Surface de plancher disponible	4000 m ²
Surface de plancher distribuée	3800 m ²
Surface de plancher résiduelle	200 m ²

Le lotisseur est autorisé à répartir à sa convenance la surface de plancher résiduelle.