

PA10. Règlement

1	REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
1.1	DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1.1	GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION.....	2
1.2	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	2
1.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
1.2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	2
1.2.3	VOIRIE ET ACCES.....	2
1.2.4	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	3
1.2.5	CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	3
1.2.6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	4
1.2.7	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	4
1.2.8	ASPECT EXTERIEUR	4
1.2.9	STATIONNEMENT.....	7
1.2.10	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	7
1.2.11	TABLEAU DES SURFACES.....	7

1 Règles complémentaires aux règles du PLU en vigueur

1.1 Dispositions générales

1.1.1 Généralités 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 à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement et cahier des charges.

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. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

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.

(Cf. PA4)

1.2 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières

Les constructions seront autorisées à hauteur d'une construction à destination d'habitation par parcelle (excepté pour les lots A et B).

Les lots et ilots seront destinés essentiellement à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales, d'une micro-crèche 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 doit rester inférieure à la surface consacrée à 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.

Les sous-sols ne seront pas autorisés (excepté pour les caves accessibles par l'intérieur de la maison d'habitation).

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

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

L'emprise au sol de l'abri de jardin, du bucher ou de l'annexe de piscine ne devra pas excéder 9m².

1.2.3 Voirie et accès

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

Tout stationnement sur les voies de desserte sera interdit en dehors des poches de stationnements visiteurs réservées à cet effet.

Aucun autre accès véhicule ou piéton ne sera autorisé à partir des espaces communs et publics, excepté pour les lots A et B qui pourront bénéficier d'un accès uniquement piéton sur les espaces verts du lotissement.

(Cf. PA4)

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

1.2.4 Desserte par les réseaux

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

1.2.4.1 Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

1.2.4.2 Assainissement

1.2.4.2.1 Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toutes les constructions ou installations devront évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

1.2.4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

1.2.4.3 Electricité, téléphone, télédistribution et fibre

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements devront être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction sera encouragée.

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

1.2.4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé sur le terrain de d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

Les lots 1 à 6 et 14 à 19, ne seront pas concernés par cette règle (lots desservis par une voie en impasse). Une aire de répurgation en entrée d'impasse permettra le stockage des déchets.

Nota : Il sera interdit de déposer sur cette aire de répurgation tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles devront être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.

1.2.5 Caractéristique des terrains

Deux lots libres ne pourront pas être réunis.

Un lot libre ne pourra être divisé.

Les lots A et B seront divisibles.

1.2.6 Implantation des constructions et emprise au sol des constructions

Les constructions principales devront être édifiées dans la zone de constructibilité principales définis sur chacune des parcelles et figurant sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscines pourront être implantés séparément de l'habitation. Dans ce cas, ces annexes seront autorisées dans la limite d'une par logement. L'emprise au sol de cette annexe non-accolée (hors piscine) ne devra pas excéder 9m².

Cette annexe (hors piscine) pourra être édifiée en dehors des zones constructibles (excepté pour les lots A, B) et hors zone A pour les lots 17 à 19. L'implantation de cette annexe non-accolée (hors piscine) devra respecter l'implantation indiquée sur le plan de composition d'ensemble du projet, et devra être à 0 ou 1m des limites. L'implantation de l'annexe devra respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme.

L'implantation de la piscine, de son local technique ou du poolhouse pourront se faire sur l'ensemble de la parcelle (hors zone A).

Le plan de composition d'ensemble du projet fait apparaître, pour certains lots, une implantation obligatoire de la construction en limite séparative sur un linéaire d'au minimum 7m. 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.

(Cf. PA4)

1.2.7 Hauteur des constructions

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

Les lots A, B, 5 à 7 et 9 à 17 pourront construire en R+1 avec une hauteur maximale de 6m à l'égout de toiture ou 6m50 à l'acrotère.

Les lots 1 à 4 et 8 pourront construire en RDC uniquement avec une hauteur maximale de 3.5m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine ne devra pas dépasser 2m50 au faitage ou à l'acrotère.

1.2.8 Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés devront être garanties dans le temps.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction.

Des exceptions aux articles suivants pourront être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils seront mis en œuvre et du respect des droits des tiers et des réglementations en vigueur.

Les locaux et équipements techniques seront traités avec le même soin que la construction principale. Lorsqu'ils seront accolés, les locaux et équipements techniques seront traités dans la même unité que les façades de la construction principale.

1.2.8.1 Volumes et terrassements

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles devront s'harmoniser avec ceux du bâti environnant.

Les volumes construits devront être simples (sans pans coupés) et compatibles avec le bon emploi de la tuile, ce qui exclut les détails de couverture complexes (en particulier les assemblages de petites dimensions tels que les lucarnes... qui caractérisent l'emploi de l'ardoise).

D'une manière générale, un volume principal pourra être complété d'un ou plusieurs volumes secondaires en prolongement des murs ou de la toiture ; les volumes secondaires pourront ainsi être adossés ou plus rarement être imbriqués sur un angle du volume principal ; les assemblages de volumes de hauteur trop voisine sont à éviter

1.2.8.2 Toitures

Ce seront elles qui, à terme, émergeront de la végétation. Elles seront donc le principal élément d'unité. Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, devra être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture devront être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

1.2.8.2.1 Pente des toitures

Les toitures des volumes principaux et secondaires pourront être soit avec une toiture à double pente soit une toiture terrasse. Dans le cas d'une toiture à double pente celle-ci devra être de 45° maximum par rapport à l'horizontale. Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère devra être horizontal.

Les toitures en pointe de diamant sur une base carrée ne sont pas autorisées.

1.2.8.2.2 Couvertures des toitures

L'ardoise, la tuile mécanique, les tuiles ardoisées, les tôles ondulées et l'aluminium ainsi que les fibro-ciments seront interdits.

1.2.8.2.3 Les toitures des annexes

Les toitures des annexes seront uniquement :

- Soit en toitures terrasses ;
- Soit des toitures double pente.

1.2.8.3 Façades

1.2.8.3.1 Construction principale et secondaire

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.

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.

1.2.8.3.2 Annexe

Les annexes accolées devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... seront interdits. Elles devront être soit en bois (massif ou composite), soit en maçonnerie et enduit sur toutes les faces.

1.2.8.4 Les clôtures

Les clôtures ne seront pas obligatoires. Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes, conformément au plan de situation des différentes clôtures et haies privatives (PA4b).

(Cf. PA4b)

1.2.8.4.1 Clôture de type 1 : En limite sur rue côté accès

Lorsque les maisons se situeront au plus près de la rue, il sera préconisé de laisser ces espaces avant non clos et aménagés soigneusement. Le traitement entre l'espace public et l'espace privatif privilégiera une ouverture sur la rue, la mise en valeur de l'espace privatif par un aménagement en façade sur rue aéré. Les végétaux mis en place devront être divers, variés et ne pas fermer cet espace. Le choix des plantations permettra une mise en valeur de la façade de la construction, différente selon les saisons et les floraisons. Cet aménagement pourra être simple et prendra la forme de massifs, de vivaces, de fleurs. La clôture de la maison pourra se faire de préférence à l'aplomb de la façade, au niveau des pignons, à l'arrière d'une haie vive.

Néanmoins, lorsque des clôtures seront envisagées, elles seront obligatoirement constituées d'une haie vive. Cette haie pourra être doublée ou non d'un grillage. Le grillage ne pourra pas dépasser 1m40 de hauteur et la haie ne pourra pas dépasser 1m40 de hauteur. Le grillage sera de type grillage simple torsion plastifié de couleur vert ou gris, et tendu sur poteau métallique ou bois.

Les soubassements en plaque de béton seront autorisés avec une hauteur limitée à 0m25 par rapport au terrain fini.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

La clôture et la haie seront à la charge de l'acquéreur.

Les portails ne seront autorisés qu'à l'arrière de l'enclave privative non close réservée pour le stationnement de deux véhicules. Les portillons seront autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close. Portails et portillons devront rester sobres et être constitués d'un seul et même matériau. Ils ne dépasseront pas les clôtures, soit 1m20 (compris poteaux).

1.2.8.4.2 Clôture de type 2 : En limite sur espace public (hors limite côté accès) et limites séparatives

Lorsque des clôtures seront envisagées, elles seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative de 1m80 de hauteur doublée obligatoirement d'une haie vive ne dépassant pas 1m80. Le grillage sera de type grillage simple torsion plastifié de couleur vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois.

Les soubassements en plaque de béton seront autorisés avec une hauteur limitée à 0m25 par rapport au terrain fini.

Seules les lamelles occultantes en bois seront autorisées.

La clôture et la haie sera à la charge de l'acquéreur.

Les murs maçonnés et les panneaux en bois (massif ou composite) de 1m80 de hauteur maximum seront autorisés dans le prolongement du pignon à l'arrière de la façade de la construction principale et dans la mesure où leur linéaire global d'un seul tenant ne dépassera pas 6m de long. Ils seront interdits le long des emprises publiques. Tout autre système d'occultant (brandes, canisses, panneaux PVC...) sera interdit. Dans le cas d'un panneau en bois, celui-ci devra être en bois (massif ou composite) et devra présenter une épaisseur d'au minimum 15mm.

Ce mur maçonné ou ces panneaux en bois (massif ou composite) seront à la charge de l'acquéreur.

1.2.8.4.3 Clôture de type 3 : Haie bocagère sur talus

En limite sud de l'opération en contact avec la zone agricole, l'aménageur plantera une haie bocagère d'essences variées sur talus. Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent doubler cette haie d'un grillage de type grillage simple torsion plastifié de couleur gris ou vert, tendu sur poteau métallique ou bois, en limite de propriété et d'une hauteur de 1m40 maximum.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

1.2.9 Stationnement

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots conformément aux plans (excepté pour les lots A et B). Ce stationnement prévu sur l'emprise privative devra présenter une emprise de 6m de large par 5m50 de profondeur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

1.2.10 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres sur chaque lot libre et îlot devront être traités en espaces plantés et paysagers, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour les lots 17 à 19, conformément à l'OAP du PLU, un espace à paysager est matérialisé sur le plan de composition. Les futurs acquéreurs auront pour obligation de planter un arbre par tranche de 50m² dans cette emprise située en zone A.

Les végétaux utilisés devront être choisis parmi les essences communes locales agrémentées de végétaux à fleurs (liste des essences préconisées dans le cahier des prescriptions paysagères).

Seront interdites, les haies de conifères (excepté d'if - *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes. Les haies composées d'une seule essence seront interdites sauf pour la constitution de charmilles.

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.

1.2.11 Tableau des surfaces

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement des bassins de rétention des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface totale des lots située en zone 1AUVb	Surface totale des lots située en zone A	Surface totale du lot	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface imperméabilisée maximum à atteindre (selon DLE)	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	522 m ²	0 m ²	522 m ²	1	1	182,7 m ²	180 m ²
2	Lot Libre	467 m ²	0 m ²	467 m ²	1	1	163,5 m ²	180 m ²
3	Lot Libre	467 m ²	0 m ²	467 m ²	1	1	163,5 m ²	180 m ²
4	Lot Libre	500 m ²	0 m ²	500 m ²	1	1	175,0 m ²	180 m ²
5	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
6	Lot Libre	592 m ²	0 m ²	592 m ²	1	1	207,2 m ²	180 m ²
7	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
8	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
9	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
10	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
11	Lot Libre	400 m ²	0 m ²	400 m ²	1	1	140,0 m ²	180 m ²
12	Lot Libre	422 m ²	0 m ²	422 m ²	1	1	147,7 m ²	180 m ²
13	Lot Libre	405 m ²	0 m ²	405 m ²	1	1	141,8 m ²	180 m ²
14	Lot Libre	426 m ²	0 m ²	426 m ²	1	1	149,1 m ²	180 m ²
15	Lot Libre	423 m ²	0 m ²	423 m ²	1	1	148,1 m ²	180 m ²
16	Lot Libre	421 m ²	0 m ²	421 m ²	1	1	147,4 m ²	180 m ²
17	Lot Libre	346 m ²	270 m ²	616 m ²	1	1	215,6 m ²	180 m ²
18	Lot Libre	390 m ²	318 m ²	708 m ²	1	1	247,8 m ²	180 m ²
19	Lot Libre	422 m ²	294 m ²	716 m ²	1	1	250,6 m ²	180 m ²
A	Lot Libre	710 m ²	0 m ²	710 m ²	4	1	426,0 m ²	450 m ²
B	Lot Libre	689 m ²	0 m ²	689 m ²	6	1	413,4 m ²	650 m ²
TOTAL		9602 m²	882 m²	10484 m²	29	21	4019,15 m²	4520 m²

Surface de plancher disponible 5000 m²
 Surface de plancher distribuée 4520 m²
 Surface de plancher résiduelle 480 m²