

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque ou occupe, à titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat dudit lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment le transformateur EDF ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement « CŒUR DE VILLAGE » sont édictées pour le secteur 1AU

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone 1AU en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier.

L'architecte désigné par l'aménageur, met son visa sur le dossier du permis de construire avant son dépôt

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES OBLIGATION DU VISA DE L'ARCHITECTE COORDINATEUR

Avant le dépôt de permis de construire et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et dans un objectif de cohérence d'ensemble, le projet est soumis à l'Architecte coordinateur.

Le projet est présenté en 2 étapes :

Etape 1 : esquisse avec un plan de masse, une volumétrie, des façades.

Etape 2 : le permis de construire.

Le visa devra être joint au dossier du permis de construire.

Le visa est donné au titre de la conformité du projet avec les prescriptions architecturales et paysagères du permis d'aménager, du PLU et des présents compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il ne préjuge pas de la recevabilité par les services chargés de l'instruction administrative du dossier de permis de construire.

Ce visa n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordinateur sur le projet architectural qui est du ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

Dispositions applicables à la zone 1AU

Zone d'extension urbaine, dans le cadre d'opération d'ensemble

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée sous forme d'une opération s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation isolée, à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations classées.

Les terrains de caravanes et de camping.

Les caravanes isolées.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cadre des opérations de lotissements ou d'habitat groupé les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutes les voies créées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : Les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.5. Défense incendie

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les caractéristiques des terrains sont définies par le plan parcellaire PA4 et PA2
--

Les superficies des lots sont données dans le tableau ci-après. Ces superficies sont indicatives et peuvent varier par rapport au plan de vente définitif. En effet, elles ne sont définies précisément qu'après le bornage des lots effectué sur le terrain.

NUMERO DU LOT	SURFACE LOT	SDP
Lot n° 1	423 m ²	200 m ²
Lot n° 2	411 m ²	200 m ²
Lot n° 3	406 m ²	200 m ²
Lot n° 4	406 m ²	200 m ²
Lot n° 5	419 m ²	200 m ²
Lot n° 6	386 m ²	200 m ²
Lot n° 7	445 m ²	200 m ²
Lot n° 8	450 m ²	200 m ²
Lot n° 9	489 m ²	200 m ²
Lot n° 10	444 m ²	200 m ²
Lot n° 11	449 m ²	200 m ²
Lot n° 12	379 m ²	200 m ²
Lot n° 13	387 m ²	200 m ²
Lot n° 14	470 m ²	200 m ²
Lot n° 15	506 m ²	200 m ²
Lot n° 16	434 m ²	200 m ²
Lot n° 17	435 m ²	200 m ²
Lot n° 18	387 m ²	200 m ²
Lot n° 19	436 m ²	200 m ²
Lot n° 20	368 m ²	200 m ²
Lot n° 21	380 m ²	200 m ²
Lot n° 22	426 m ²	200 m ²
Lot n° 23	511 m ²	200 m ²
Lot n° 24	544 m ²	200 m ²
Lot n° 25	535 m ²	200 m ²
Lot n° 26	509 m ²	200 m ²
Lot n° 27	391 m ²	200 m ²
Total des lots	11.826 m ²	5400 m ²
Lot n° 28 lot réservé	109 m ²	
Lot n° 29 lot commun	4.211 m ²	
Lot n° 30 transformateur	30 m ²	20 m ²
SURFACE TOTALE	16.176 m²	5.420 m²

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées dans une bande comprise entre l'alignement (ou des limites de servitudes de passage) et une distance de 5 mètres par rapport à ce dernier.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être implantées conformément au plan -PA4-

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des baies
- au moins 3 m en cas de façade aveugle.

Les bâtiments annexes et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative. La construction ne peut excéder 5,5 mètres sur la limite séparative.

EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les caractéristiques des implantations sont définies par le plan parcellaire PA4 et PA2
Les mouvements de terre qui engendrent un relief artificiel ne sont pas autorisés.
Les garages en SOUS-SOL ne sont pas autorisés.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Se conformer à l'article 7 de ce règlement

Article 1AU9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au faitage. Les toitures terrasse sont interdites. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faitage. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra pas excéder 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération remet en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades visibles depuis la voie.

Volumes

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Le sens du faitage principal des toitures doit être parallèle à la voirie publique conformément au plan PA4

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal (une pente inférieure est possible pour les vérandas et auvents). Les toitures terrasse sont interdites. Se reporter au PA2

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Se reporter au PA2

Les tuiles en terres cuites ou béton « noir » ou « grise » sont interdites

Les toitures en tôle, bardage, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les cheminées couleur inox sont interdites. Les cheminées devront être traitées avec les mêmes matériaux, le même aspect et les mêmes couleurs que la construction. Les toitures des extensions devront être identiques à la toiture du bâtiment principal.

Façades

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée : -soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente, -soit des matériaux revêtus d'un enduit.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Se reporter au PA2

Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleuera le nu de la façade.

Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés. Se reporter au PA2

Les menuiseries seront de couleur uniforme. Se reporter au PA2

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit. L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété. Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales. Se reporter au PA2

Ouvertures

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction. Elles seront plus hautes que larges (sauf pour les baies).

Menuiseries – volets

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux. Se reporter au PA2

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Se reporter au PA2

Clôtures

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

La clôture le long de l'espace commun est composée par un grillage semi-rigide vert doublée ou non d'une haie (hauteur de 1.70 m).

Les clôtures, le long des limites séparatives, est composée, par un grillage semi rigide vert (hauteur 1.70m) d'une haie doublée ou non.

Les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale, inscrites au guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) afin de favoriser la sélection d'espèces végétales faiblement allergisantes notamment à proximité d'établissement accueillant des populations « sensibles » (écoles) et limiter la plantation de chênes (chenilles processionnaires).

DISPOSITIONS PARTICULIERES L'implantation d'un portail ou d'un portillon doit être implantée au-delà des places de parking dite « place de midi », celle-ci doit être accessible sans encombre depuis la voie public ou privée voir le PA2
Ces Aménagements imposés voir règlement PA2

Antennes et divers

DISPOSITIONS PARTICULIERES se reporter au PA2

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En cas d'opération comportant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée. Les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être installés à un endroit non visible du domaine public.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat

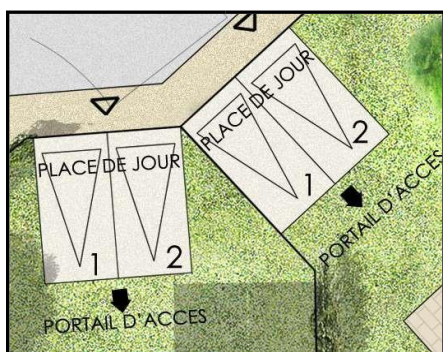
Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m², dont 1 place intégrée à la construction.

Dispositions particulières :

Une place de stationnement couverte par lot est obligatoire en complément des places de jour.

PLACES DE JOUR AVEC PORTAIL AU FOND



B. Equipements publics

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins des équipements en dehors des voies publiques.

NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 25% de la surface non bâtie.

Conditions particulières

Conformément au plan PA4 les lots 7-20-21-22-23-24-25-26 sont grevés d'une zone non aedificandi correspondant à la zone de protection de 15 mètres de profondeur le long de la RD 838

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Conformément aux articles L123-1-5 et R 442-11 du code de l'urbanisme une attestation lot par lot sera remise à chaque acquéreur.

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

