

PA10. Règlement

1	REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUI EN VIGUEUR	2
1.1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	2
1.1.1	USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	2
1.2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	2
1.2.1	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	2
1.2.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
1.2.3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	4
1.2.4	STATIONNEMENT	4
1.3	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	4
1.3.1	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	4
1.3.2	DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
1.4	TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	5
1.5	ENTRETIEN	6

1 Règles complémentaires aux règles du PLUi en vigueur

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur Saint Mars du Désert (Zone Uh) à l'obtention du Permis d'aménager.

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.

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).

1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

1.1.1 Usages des sols et destination des constructions

1.1.1.1 Occupation et utilisations des sols

Les lots sont essentiellement destinés 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.

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

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

1.1.1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

(Cf. PLUi)

1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysager

1.2.1 Implantation et volumétrie

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet et aux règles du PLUi en vigueur.

(Cf. PA4)

Tous les locaux de service, tels que garages, buanderies, séchoirs, seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscines pourront être implantés séparément de l'habitation et de manière regroupée (excepté pour la piscine). Cette annexe non-accolée sera autorisée dans la limite d'une par logement.

L'implantation de cette annexe non-accolée se fera conformément aux règles du PLUi en vigueur.

L'implantation de la piscine devra se faire conformément aux règles du PLUi en vigueur.

Une servitude de tréfonds pour assurer le passage d'une canalisation des eaux pluviales est présente sur les lots 1 et 4. Ces servitudes forment une zone non-aedificandi sur laquelle aucune construction (y compris des annexes) ne sera autorisée. Concernant les haies et clôtures situées sur cette emprise, elles seront autorisées mais elles ne devront pas porter atteinte à la canalisation présente en sous-sol. Des précautions pour les éventuelles fondations de la clôture devront être prises. Un système anti-racinaire devra être posée préalablement à l'installation des plantations.

1.2.1.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 25% de la surface du lot conformément au PLUi.

(Cf. PLUi)

1.2.1.2 Hauteur

La hauteur des constructions ainsi que les annexes devront être conforme au règlement du PLUi.

(Cf. PLUi)

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.2.2.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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 contemporaine soit une architecture traditionnelle mais dans tous les cas 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 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.

Conformément au PLUi, la hauteur des constructions annexes ne devront pas dépasser 3m50 à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4m au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). En limite séparative, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3m50 à l'adossement.

1.2.2.2 Toitures

Les toitures à versants des habitations pourront être, soit en ardoise, soit en matériaux présentant un aspect similaire à l'ardoise.

Des toitures terrasses avec acrotères horizontaux sont également acceptés.

Les toitures des annexes non-accolée ne devront pas être réalisées au moyen de matériaux de récupération.

1.2.2.3 Murs

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono matériau). 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 seront pas autorisées.

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

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), seront autorisées avec une teinte naturelle ou neutre et claire.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... seront interdits.

1.2.2.4 Fermetures et ouvertures

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets battants pourront être admis à condition d'être sans écharpes.

Les volets battants de couleur blanche ne seront pas autorisés.

Les volets roulants blanc seront autorisés.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

La surface imperméabilisée totale de chaque lot ne doit pas dépasser 160m².

Sont considérées comme surface imperméabilisées les constructions, les terrasses en béton, toutes les surfaces en enrobés ou en béton (accès de garage, parking), les cheminements en sablés, les surfaces en pavés.

Ne sont pas considérées comme surface imperméabilisées les toitures terrasses végétalisées, les surfaces en gravier ou drainant (les pavés à joints engazonnés, ...), les terrasses sur plots.

Il sera demandé qu'un arbre à haute tige soit planté sur l'emprise de la parcelle à la charge de l'acquéreur.

(Cf. PLUi)

1.2.4 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 6m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition

(Cf. PA4)

Après accord du maître d'ouvrage, la position des entrées de voitures pourra être exceptionnellement modifiée aux frais de l'acquéreur et sous réserve qu'elles respectent les ouvrages existants ou à poser.

Il sera possible de diminuer cette emprise pour permettre à une haie et grillage de prendre place sur les limites, mais il faudra que la surface restante soit suffisante pour permettre à deux véhicules de stationner.

Ces places devront rester ouvertes sur le domaine public, c'est à dire qu'aucun portail ou portillon ne sera autorisé en limite avec l'espace commun. Si un portail ou un portillon est souhaité, il prendra place en retour sur l'enclave.

1.3 Equipements, réseaux et emplacements réservés

1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1.3.1.1 Accès

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots.

(Cf. PA4)

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum (Cf. : 1.2.4. Stationnement).

Après accord du maître d'ouvrage, la position des entrées de voitures pourra être exceptionnellement modifiée aux frais de l'acquéreur et sous réserve qu'elles respectent les ouvrages existants ou à poser, ainsi que les arbres existants ou à planter.

1.3.1.2 Voiries

(Cf. PLUi)

1.3.1.3 Collecte des déchets ménagers

La collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots sera faite par le biais d'une aire de répurgation en entrée d'impasse, le long de la rue de la haute Bérangerie.

1.3.2 Desserte par les réseaux

1.3.2.1 Conditions de desserte par les réseaux publics

(Cf. PLUi)

1.3.2.2 Assainissement

1.3.2.2.1 Eaux usées

Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'eaux usées, il sera demandé aux futurs acquéreurs la mise en place d'une station d'assainissement autonome. Pour cela, un dossier d'étude de filière devra être déposé conjointement à la demande de Permis de Construire au SPANC. Cette station devra apparaître sur les plans du Permis de Construire.

1.3.2.2.2 Eaux pluviales

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.

La gestion des eaux pluviales se fera par le biais d'une mesure compensatoire commune pour les espaces communs et l'ensemble des lots à l'entrée du lotissement. De ce fait aucun acquéreur n'aura à réaliser de mesures compensatoires sur leurs parcelles pour respecter le zonage pluvial de la CCEG. Cependant l'imperméabilisation de ces parcelles ne devra pas dépasser la surface d'imperméabilisation maximum défini dans le tableau de répartition des surfaces (Cf : 1.4. Tableau de répartition des surfaces).

1.3.2.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

(Cf. PLUi)

1.4 Tableau de répartition des surfaces

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface d'emprise au sol de la construction (25%)	Surface d'imperméabilisation maximum (défini conformément à la note hydraulique jointe au présent dossier)	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	454 m ²	114 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
2	Lot Libre	327 m ²	82 m ²	160 m ²	1	1	150 m ²
3	Lot Libre	321 m ²	80 m ²	160 m ²	1	1	150 m ²
4	Lot Libre	355 m ²	89 m ²	160 m ²	1	1	150 m ²
5	Lot Libre	379 m ²	95 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
TOTAL		1836 m²	459 m²	800 m²	5	5	810 m²

Surface totale du projet	2494 m ²
Surface totale espaces communs	658 m ²
Surface de plancher disponible	850 m ²
Surface de plancher distribuée	810 m ²
Surface de plancher résiduelle	40 m ²
Nombre total de logements	5 log.
Nombre de lots créés	5 lots
Nombre de logement / hectare	20 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	367 m ²

Un seul logement par lot sera autorisé.

La surface de plancher résiduelle pourra être attribuée par l'aménageur en fonction des besoins de chaque lot.

Une imperméabilisation maximum est disponible pour chaque lot. Ceci est mis en place pour respecter le zonage d'assainissement d'eaux pluviales de la CCEG.

(Cf. PA8a)

1.5 Entretien

L'entretien de la voirie, des espaces communs, des équipements communs sera assuré par l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier, et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale Libre.

(Cf. PA12)