

PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures...* sont strictement définies dans le règlement de la zone **1AU** du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat** (PLUi-H) en vigueur sur la commune d'ANGLIERS et soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°1).



SOMMAIRE

I - Dispositions générales

- I.1 - objet du règlement*
- I.2 - champ d'application*
- I.3 - division du terrain*

II - Destination des construction et usage des sols

- II.1 - occupation et utilisation du sol interdites*
- II.2 - occupation et utilisation du sol admises*
- II.3 - accès et voiries*
- II.4 - desserte par les réseaux*
- II.5 - caractéristique des terrains*

III - Implantation des constructions

- III.1 - par rapport aux voies et emprises publiques*
- III.2 - par rapport aux limites séparatives*
- III.3 - les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- III.4 - Habitat, Eco-habitat, densité et formes urbaines*

IV - Emprise au sol/surfaces de plancher

V - Hauteur des constructions

VI - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

VII - Clôtures

VIII - Plantations



I - Dispositions générales

I.1 Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement. Le lotissement est situé sur la commune d'Angliers. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Le présent règlement concerne l'assiette du projet dont la référence cadastrale est : section ZC n° 47 pour partie.

I.2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) en vigueur.

Le terrain est situé en zone 1AU et soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°1) du PLUi-H. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

En cas d'évolution des règles dudit PLUi-H générant une contradiction avec une règle fixée dans le présent règlement d'urbanisme du lotissement, la règle en contradiction avec la nouvelle règle du PLUi-H cessera, de plein droit, d'être appliquée.

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans le règlement d'urbanisme du lotissement seront caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

I.3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2
1	284	199	10	404	283
2	305	214	11	185	130
3	305	214	12	185	130
4	304	213	13	185	130
5	465	326	14	341	239
6	255	179	15	272	190
7	249	174	16	275	193
8	242	169	17	313	219
9	238	167	Total	4 807	3 369

Total surface de plancher autorisée: 3 369 m²

II – Destination des constructions et usage des sols

II.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article II.2 ci-après.

II.2 - Occupations et utilisations du sol admises

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Les lots pourront être autorisés à recevoir une « Maison d'Assistants Maternels » assimilé à un équipement d'intérêt collectif.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot, soit 17 logements au total sur l'ensemble de l'opération.

Un coefficient « pleine terre » de 60% sur les espaces libres de construction sera exigé.

ABLOTISSEMENT

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

Pour le stationnement privatif, il est exigé 2 places de stationnement par logement, en cas de suppression d'emplacements indiqués au plan de composition (PA4), ces emplacements devront être végétalisés et arborés par la plantation d'un arbre de haute tige diamètre 10/15cm de 3m de hauteur minimum pour deux (2) places de stationnement supprimées.

II.3 - Accès et voirie

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie. L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents

II.4 - Desserte par les réseaux

- Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

-Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Il est interdit de rejeter des eaux sur les parcelles voisines, ni sur les espaces communs privés ou publics, ni sur les voiries privées ou.

Le niveau du sol fini du RDC sera 20 cm (a minima) plus haut que le niveau de sol du jardin. Cet aménagement devra figurer dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

-Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- Autres réseaux (électricité, téléphone, télédistribution)

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

II.5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre I.3 ainsi que sur les plans annexés.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

III – Implantation des constructions

Le plan de composition du projet (PA4) indique une position d'accès obligatoire pour les lots.

III.1 – par rapport aux voies et emprises publiques

Le projet s'implantera dans le respect des prescriptions portées au plan de composition (PA4) valant règlement graphique.

Les garages ne peuvent être implantés, même partiellement, dans la bande de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement.

III.2 – par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives (le retrait devra respecter 2 mètres minimum) ou en respectant un retrait minimum de 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat, ni aux piscines.

III.3 – les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

III.4 – Habitat, Eco-habitat, densité et formes urbaines

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat et notamment :

- Orientation bioclimatique du bâti, compacité, luminosité,*
- Isolation thermique,*
- Réalisation d'économies d'énergie, de ressources et de matières, dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,*
- Techniques en faveur d'un meilleur confort thermique d'été : éléments d'ombrage, logements traversants...*

Dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales du lieu et d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable.

IV – Emprise au sol/surface de plancher des constructions

La surface de plancher est indiquée dans le tableau des surfaces figurant au chapitre I.3

V – Hauteur des constructions

Le lot n° 13 du lotissement sur lequel est imposé une construction en RDC+1 est indiqué au plan de composition (PA4) valant règlement graphique.

Les parcelles non soumises à l'obligation d'une construction en RDC+1 sont libres de réalisation d'un RDC ou d'un RDC+1.

Les constructions ne pourront pas excéder RDC+1.

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en R+1 est fixée à 12 mètres.*
- La hauteur maximale des constructions nouvelles de plain-pied est fixée à 5 mètres.*

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe est fixée à 4,5 mètres.

VI – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles générales

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s’intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l’ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l’environnement devra faire l’objet d’un soin particulier pour que la construction s’insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s’intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.

Façades et toitures des constructions nouvelles :

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu’elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l’ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin, taloché ou gratté éponge.

Rappel légal :

Conformément à l’article R.431-8 du Code de l’urbanisme, la demande d’autorisation d’urbanisme comprend une notice précisant « les matériaux et couleurs des constructions... ».

Règles complémentaires posées par le présent règlement :

Façades:

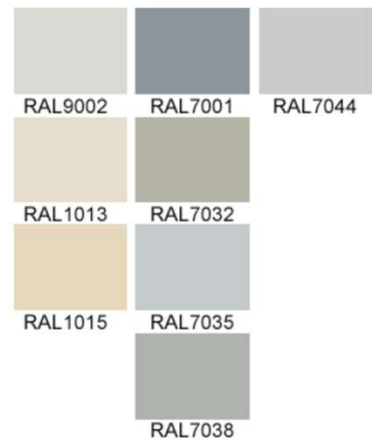
Sont interdits les bardages en PVC et l’emploi d’imitation de matériaux (fausse brique, ...). Les enduits ou peintures seront de couleurs claires. Les bardages bois seront de couleur naturelle ou peint. Les autres matériaux (zinc, composite ...) sont autorisés.

Les surfaces vitrées principales orientées aux Sud, Sud-Ouest, Ouest, Sud-Est ou Est pourront disposer de brise-soleils extérieurs, fixes ou amovibles.

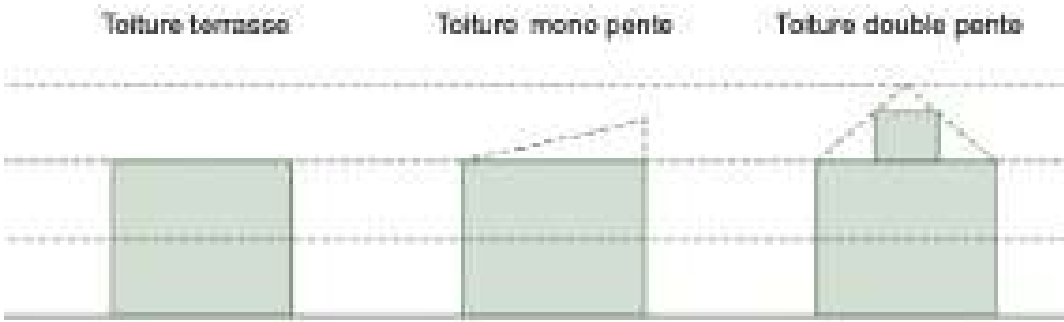
Menuiseries extérieures (fenêtres, volets, porte d’entrée):

Les menuiseries d’une même construction devront avoir la même teinte. Les menuiseries extérieures seront blanches ou de couleur claire au gris moyen suivant palette ci-dessous. Les coffres des volets roulants seront intégrés aux menuiseries sans débordement extérieur étant précisé que la lame basse du volet roulant devra être de la même teinte que les autres lames.

Palette menuiseries extérieures (fenêtres, volets, porte d’entrée):



Toitures:



Les toitures s’inscriront dans les formes et gabarits ci-dessus. Les toitures terrasses ou à très faible pente (pente inférieure à 12°) sont autorisées sous condition d’être couvertes d’un gravier de teinte claire. Les toitures à quatre pans et/ou arrondies sont interdites pour les constructions implantées en limite séparative.

Toitures (matériaux)

Les couvertures seront en tuiles, en zinc, en bac acier thermolaqué ou galvanisé, ou végétalisées. Les tuiles ou matériaux de couverture de couleur blanche ou claire sont encouragés pour leur fort albedo permettant de limiter les phénomènes d’îlot de chaleur. Les toitures en verre ou polycarbonate sont autorisées pour les vérandas. Les matériaux de couverture de teinte noire ou foncée sont interdits.

Toitures (accessoires)

Les pans de toiture orientés au sud devront rester libres de toutes sorties (ventilation, conduit ...) pour laisser la possibilité d'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

Panneaux solaires en toiture terrasse ou à pente inférieure à 12°

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) fixés sur ces toitures sont autorisés.

Panneaux solaires en pose verticale (contre un mur)

La pose verticale de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) à une hauteur (tout compris) inférieure à 1,80 m mesurée à partir du sol n'est pas réglementée.

La pose verticale de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) à une hauteur supérieure à 1,80 m mesurée à partir du sol devra faire l'objet d'un traitement architectural global permettant d'harmoniser les contrastes de types de matériaux et de couleurs.

Pompes à chaleur:

L'installation des pompes à chaleur fera l'objet d'une recherche d'intégration esthétique afin de réduire très sensiblement leur impact visuel à partir des espaces publics ou privés (communs ou individuels), ainsi que la réglementation en vigueur sur les nuisances sonores:

Article R1334-31 du Code de la santé publique, «aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'Homme». Le décret du 31 août 2006, relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, précise ainsi les niveaux d'émergences sonores autorisés en fonction de deux différents moments de la journée.

Ainsi, le bruit de la pompe à chaleur ne doit pas dépasser le bruit ambiant, au-delà de 5 dB(A) en période diurne (entre 7h à 22h) et 3 dB(A) en période nocturne (entre 22h à 7h)

Hors les cas particuliers ci-après, les pompes à chaleur seront posées ou fixées à une hauteur maximum (tout compris) de 1,40 m à partir du sol. De plus, elles pourront bénéficier d'un habillage visuel adapté à l'architecture de la construction afin de les occulter ou seront masquées par des végétaux à feuillage persistant.

La pose au-dessus d'une toiture à pente supérieure à 12° n'est pas autorisée.

Abords des constructions:

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du Code de l'urbanisme, la demande d'autorisation d'urbanisme comprendra une notice précisant « le traitement des espaces libres ... », compris le respect du coefficient de pleine terre minimum de 60% de l'unité foncière du lot.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres en dehors des emprises des constructions devront rester perméables.

Les zones de stationnement sur les parcelles et ce conformément au plan de composition (PA4) seront réalisées en matériaux de couleur claire et comme suit successivement (pour le tout d'une largeur maximum de 5 ou 6 mètres mesurée à partir d'une limite séparative) :

Stationnement de 5m de largeur par emplacement:

- Bande roulante de 0,60 m de large (dalle alvéolée engazonnée ou mélange terre/pierre)*
- Bande centrale de 1,30 m (pleine terre, mélange terre/pierre ou dalle alvéolée engazonnée)*
- Bande roulante de 0,60 m de large (dalle alvéolée engazonnée ou mélange terre/pierre)*

Stationnement de 6m de largeur par emplacement:

- Bande roulante de 0,85 m de large (dalle alvéolée engazonnée ou mélange terre/pierre)*
- Bande centrale de 1,30 m (pleine terre, mélange terre/pierre ou dalle alvéolée engazonnée)*
- Bande roulante de 0,85 m de large (dalle alvéolée engazonnée ou mélange terre/pierre)*

Les terrasses seront réalisées en dalles ou lames ajourées sur structure secondaire de type lambourde, reposant sur des plots ponctuels, afin que l'eau s'infiltre directement sous les terrasses. Sont donc interdits, les dalles et revêtements extérieurs en béton, carrelées ou en pierre, compris les revêtements de sols de type gazon synthétique et, plus généralement, tout matériau tendant à imperméabiliser le sol.

Dispositions relatives aux serres:

Les serres (destinées à la culture et ne constituant donc pas une véranda), qu'elles soient fixes ou non, sont autorisées dès lors qu'elles sont fondées ponctuellement sur plots, les dalles bétons étant proscrites (afin de ne pas imperméabiliser les sols).

Pour celles de plus de 1,80 m de hauteur à partir du sol, les couvertures en plastique souple (type bâche) ne sont pas autorisées, l'emploi du plastique rigide (type plaque de polycarbonate ou équivalent) étant admis.

La couverture des serres de moins de 1,80 m de hauteur n'est pas réglementée.

Dispositions relatives aux annexes:

Les annexes (type abri ou cabanon de jardin, local à vélo ...) sont autorisées dans le respect des règles du PLUi-H en vigueur.

Pour celles détachées de plus de 2 mètres du volume bâti principal, leurs façades seront en bois.

Pour celles situées à moins de 2 mètres de la construction principale ou la jouxtant, leurs façades présenteront une unité d'aspect avec la construction principale (a minima, de couleur) ou seront en bois de couleur naturelle.

VII – Clôtures

Conformément aux articles R.431-8 et R.431-9 du Code de l'urbanisme, la demande d'autorisation d'urbanisme comprendra une notice précisant « le traitement des clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain » et un plan de masse faisant apparaître « ... les travaux extérieurs aux constructions ... ».

Les clôtures devront respecter les prescriptions portées au plan des clôtures (Annexe 3).

La hauteur de la clôture, du portail et/ou portillon doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes étant précisé que des hauteurs autres que celles fixées ci-après pour être imposées ou autorisées sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

A l'alignement des voies et emprises publiques:

Les clôtures seront constituées dans le respect des prescriptions portées au plan des clôtures (Annexe 3).

En limites séparatives:

Les clôtures seront constituées dans le respect des prescriptions portées au plan des clôtures (Annexe 3).

Portail et/ou portillon sur rue:

Une seule entrée véhicule par lot sera autorisée en conformité avec le plan de composition (PA4).

Tous les éléments de clôture ouvrants (portail, portillon, ...) présentent une unité d'aspect.

Le PVC n'est pas autorisé.

Coffret technique (dit « muret technique ») :

Habillage du coffret électricité implanté à l'alignement et intégration de la boîte aux lettres.

Sa hauteur est de 1,60 mètre maximum sur une longueur sur voie d'environ 1,50 mètre.

VIII – Plantations

Conformément aux articles R.431-8 et R.431-9 du Code de l'urbanisme, la demande d'autorisation d'urbanisme comprend une notice précisant « le traitement des végétations ou aménagements situés en limite de terrain ») le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer » ainsi qu'un plan de masse faisant apparaître « ... les plantations maintenues, supprimées ou créées ... ».

Tout arbre ou arbuste abattu, supprimé ou ayant dépéri est remplacé pour respecter le nombre d'arbres et/ou d'arbustes imposés par les dispositions légales ou réglementaires.

Arbres sur espace privatif:

Nombre minimum d'arbre requis en façade sur rue:

-Propriété dont la façade présente une largeur totale inférieure à 8,00 mètres (mesurée à l'alignement et emprise du parking du midi incluse) :

Zéro (0) arbre minimum de moyenne ou grande taille.

-Propriété dont la façade présente une largeur totale supérieure à 8,00 mètres et inférieure à 14.00m (mesurée à l'alignement et emprise du parking du midi incluse) :

Un (1) arbre minimum de moyenne ou grande taille.

-Propriété dont la façade présente une largeur totale supérieure à 14.00m (mesurée à l'alignement et emprise du parking du midi incluse) :

Deux (2) arbres minimums de moyenne ou grande taille.

Nombre minimum d'arbre requis en fond ou partie arrière de parcelle:

-Si fond de parcelle (non bâti) d'une surface inférieure à 100 m² :

Un (1) arbre minimum de moyenne ou grande taille.

-Si fond de parcelle (non bâti) d'une surface égale ou supérieure à 100 m² :

Deux (2) arbres minimums de moyenne ou grande taille.

Pour satisfaire cette obligation, la ou les espèces seront choisies exclusivement dans les listes ci-dessous : « Arbre de grande taille (> 15 m) » ou « Arbre de taille moyenne (< 15 m) ». Les espèces figurant dans la liste « Arbustes (haie) » ci-dessous ne sont pas comptabilisées pour satisfaire cette obligation minimale d'arbres.

D'un tronc de diamètre 10/15cm et d'une hauteur minimum de 3m au moment de la plantation.

Haies (arbustes) sur espace privatif:

Au présent règlement, les haies sont entendues comme des zones plantées d'arbustes dans une bande de 2 mètres maximum des limites séparatives, compris de l'alignement.

Étant rappelé que les haies monospécifiques sont interdites, les haies sont composées:
-a minima, de deux espèces choisies dans la liste figurant ci-dessous : « Arbustes (haie) »
-et d'une majorité (plus de 50%) d'espèces à feuillage persistant choisies dans cette même liste.

Liste des végétaux:

Arbres de grande taille (>15m) :

- Érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Prunier (*Prunus domestica*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Arbres de moyenne taille (<15m) :

- Arbousier (*Arbutus unedo*) – persistant
- Figuier (*Ficus carica*)
- Olivier (*Olea europaea*) - persistant
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Amandier (*Prunus dulcis*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)

Arbustes (haies) :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - persistant
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Saule romarin (*Salix rosmarinifolia*)
- Fusain du japon (*Euonymus japonicus*) - persistant
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*) – persistant
- Houx (*Ilex aquifolium*) – persistant
- Filaire (*Phyllirea latifolia*) – persistant
- Daphné lauréole (*Daphne laureola*) – persistant