

# PA10. REGLEMENT

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>1</b>
<b>CARACTERE DOMINANT</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	2
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
4.1 ADDUCTION EN EAU POTABLE	3
4.2 ASSAINISSEMENT	3
4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ET FIBRE	3
4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES	3
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES	4
LES CONSTRUCTIONS	4
ABRI DE JARDIN	4
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
LES CONSTRUCTIONS	4
ABRI DE JARDIN	4
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	4
11.1. VOLUMES ET TERRASSEMENTS	5
11.2. TOITURES	5
11.3. FAÇADES	5
11.4. LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN	5
11.5. LES CLOTURES	5
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	6
ARTICLE 14 : SURFACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE DE PLANCHER	6

## CARACTERE DOMINANT

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « La coulée du coteau – zone sud ». Le lotissement est réservé à du logement. Il comprend un total de 14 logements réparti ainsi : 11 lots libres et 3 lots abordables.

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdits :

- Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.
- Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes sauf exceptions précisées à l'article 2.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- Les carrières.
- Les activités commerciales incompatibles avec l'habitat.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Seront autorisés, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone ou à la bonne tenue d'un quartier d'habitation :

- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau, potable, électricité, télécommunication, ...) pour lesquels les règles du règlement ne s'appliquent pas.
- L'aménagement d'un local à usage d'activité libérale ou de service à condition que :
  - o Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
  - o La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
  - o L'activité projetée ne génère pas de nuisances et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnement,
  - o La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.
- Les abris de jardins d'une surface maximum de 9m<sup>2</sup>, limités à un seul abri de jardin par lot.
- Les garages non accolés, sous réserve d'un seul par lot et d'une superficie maximum de 25m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les lots libres et abordables seront desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles seront figurées au plan de composition.

Les accès aux lots devront être positionnés conformément au plan de composition.

## ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

---

#### 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.

---

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

---

##### EAUX USEES 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.

---

##### 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.

---

#### 4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION 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.

Les mini-éoliennes seront interdites.

---

#### 4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Une aire de réputation en entrée de lotissement permettra le stockage des déchets de l'ensemble des lots.

*Nota : Il sera interdit de déposer sur cette aire de réputation 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.*

---

### ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Deux lots libres ne pourront pas être réunis.

**ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES****LES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur seront destinées, comme indiqué au plan de composition. Les garages devront être implantés en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement de deux véhicules à l'avant du garage.

**ABRI DE JARDIN**

Un seul abri de jardin sera autorisé par lot.

Il pourra être implanté en dehors de la zone constructible. Il sera obligatoirement implanté à l'arrière de la construction.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****LES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur seront destinées, comme indiqué au plan de composition. Lorsque les constructions ne seront pas implantées en limite séparative, elles devront être implantées à une distance au moins égale à 3m.

**ABRI DE JARDIN**

Un seul abri de jardin sera autorisé par lot.

Il pourra être implanté en dehors de la zone constructible. Il sera implanté à l'arrière de la construction.

**ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementé.*

**ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de jardins non accolé à la construction ne devra pas excéder 9m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des garages non accolés n'excédera pas 25m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cf: PLU

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

---

### 11.1. 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).

---

### 11.2. 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, doit 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 doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

---

### 11.3. FAÇADES

Il devra être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur seront interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc...) sera interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région, se rapprochant le plus possible des enduits à la chaux ton sable. Elles vont du beige clair au beige foncé, parfois légèrement ocré ou rosé).
- En bois en ossature et en parement.

---

### 11.4. LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

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.

---

### 11.5. LES CLOTURES

Les clôtures devront respecter les règles du PLU en vigueur.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close et non couverte de 5m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules. La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition.

Dans le cadre de l'aménagement d'un local à usage d'activité libérale ou de service, le stationnement nécessaire à l'activité devra être prévu sur le lot.

ARTICLE 14 : SURFACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée ainsi que la surface minimale de pleine terre à respecter de chaque lot est définie sur le tableau ci-après.

La surface de pleine terre minimal à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Surface de pleine terre minimum à respecter
1	Lot abordable	300 m <sup>2</sup>	1	1	160 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
2	Lot libre	423 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>
3	Lot libre	394 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
4	Lot libre	394 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
5	Lot libre	456 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
6	Lot libre	414 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
7	Lot abordable	307 m <sup>2</sup>	1	1	160 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
8	Lot abordable	302 m <sup>2</sup>	1	1	160 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
9	Lot libre	365 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
10	Lot libre	394 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
11	Lot libre	384 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
12	Lot libre	351 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
13	Lot libre	346 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
14	Lot libre	557 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>5387 m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>2680 m<sup>2</sup></b>	<b>1638 m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre provisoire	7398 m <sup>2</sup>
Surface privative	5387 m <sup>2</sup>
Surface espaces communs	2011 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	14 log.
Nombre de lots créés	14 lots
Nombre de logement / hectare	19 log/ha
Superficie moyenne des lots libres	407 m <sup>2</sup>
Ratio stationnement	0,6 place/logement
Surface de plancher disponible	3000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher distribuée	2680 m <sup>2</sup>
Surface de plancher résiduelle	320 m <sup>2</sup>