

PA10 projet de règlement

Avant propos :

Le projet d'aménagement de l'éco quartier des Châtaigniers a été élaboré dans une démarche environnementale qui vise à :

-maîtriser les économies d'énergie pour l'impact positif sur l'environnement et pour diminuer les charges des ménages

Gérer les EP en aérien par une approche paysagère

-Conserver une écriture rurale et rustique.

-permettre à un large panel de population de s'y installer (accessibilité PMR, typologies et tailles variées intégrant les T2, T3 et T4 en maisons individuelles, logements intermédiaires).

Pour élaborer au mieux ces objectifs, il a été nécessaire d'aborder la densification des lieux.

Notre démarche a visé à dégager un maximum de surface libre au sol pour l'attribuer au domaine public et de ce fait offrir un maximum de places pour se rencontrer, se promener, jouer etc.

Articles du règlement

Article 01: Occupations et utilisations du sol interdits

- 1.1 **Les constructions, installations ou utilisation du sol** qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation**. Seules seront autorisées les constructions destinées à l'habitation avec possibilité d'exercer une profession libérale (un seul logement par lot à l'exception des lots G01 et G02)
- 1.2 **Les affouillements et exhaussements de sols** visés à l'article R442.2 § C du code de l'Urbanisme **s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction**.
- 1.3 **Le stationnement des poids lourds, tracteurs, bus et bateaux**.

Article 02: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 **La réalisation de piscine non couverte et enterré est autorisée en dehors des zones constructibles**.

Article 03: Desserte par les voies

- 3.1 **La desserte du lotissement est assurée au Nord Ouest à partir du chemin communal et au Sud par la création d'une voie se raccordant sur la RD n°6**.
- 3.2 Les accès aux lots sont imposés aux emplacements indiqués au plan de composition. Ces espaces privatifs seront non clos.

Article 04: Desserte des réseaux

4.1 Eau potable / Eaux usées :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

4.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales de la parcelle seront gérées en aérien.
- Les eaux des toitures et les eaux de ruissellement des parties les plus imperméabilisées ne devront en **aucun cas** être raccordées au réseau d'eaux usées de la parcelle.
- Les descentes de toit déboucheront vers un dispositif aérien approprié (de type noue ou rivière sèche) permettant de récupérer les eaux des toitures, de les ralentir et de les conduire vers les ouvrages de collecte situés en domaine public.

- C'est pourquoi le rejet de la parcelle devra respecter une cote précise de raccordement indiquée au plan de vente. Ce raccordement ne pourra en aucun cas être à une cote inférieure à celle qui sera attribuée à la parcelle.

Le raccordement se fera systématiquement au point le plus bas de la parcelle. Les eaux seront gérées gravitairement vers les ouvrages de collecte sur le domaine public.

4.3 Electricité et téléphone

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Article 05: Caractéristique des terrains

La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition, les surfaces y sont exprimés à titre indicatives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots. La division d'un lot ou la réunion de deux lots sont interdites.

Article 06: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un document graphique (PA4) établit les zones constructibles à l'intérieur desquelles les projets de constructions doivent prendre place dans les zones hachurées.

Article 07: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 07.1** Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition. Lorsque ces zones autorisent une implantation en limite séparative et que la construction ne jouxte pas la limite, elle doit être éloignée d'une distance $L=H/2$ (H à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.
- 07.2** La construction de piscine non couverte et enterrée peut être autorisée en dehors des zones constructibles, à condition qu'elle soit éloignée de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 07.3** La construction d'un bâtiment annexe (à usage d'abri de jardin) d'une superficie maximum de 16 m², peut être autorisée en dehors des zones constructibles figurant au plan de composition, à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5m à l'égout du toit. Ces annexes s'implanteront en limite ou à 3 mètres des limites séparatives.

Article 08: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

D'un point de vue réglementaire, aucune notion de distance à respecter pour les projets inscrits dans les zones hachurées.

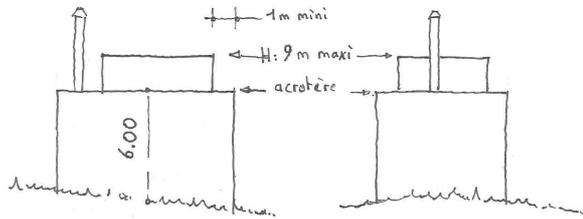
Article 09: Emprise au sol

Dans la mesure le projet s'inscrit dans les zones hachurées, il n'est pas fixé de règles particulières, toutefois les dispositions des articles 12 et 13 devront être respectées.

Article 10: Hauteur maximale:

- 10.1** Dans la limite des emprises constructibles spécifiées au plan, les hauteurs maximales autorisées sont :
- Égout : 5m, avec un minimum de 3.60 pour les toitures mono et double pente.
 - Acrotère : 6.00 m
 - Faitage : 10 m

Dans le cadre des toits terrasse, toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale à l'acrotère est autorisée, mais elle devra s'inscrire dans une marge de recul de 1m par rapport au nu extérieur des façades, avoir une hauteur maximale de 9 m par rapport au terrain naturel. (cf schéma ci-après)



10.1.1 Les caves en sous-sol (sans accès direct depuis l'extérieur) sont autorisées.

Article 11: Aspect extérieur clôtures

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les dispositions ci-avant doivent permettre d'intégrer l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

D'une manière générale, la conception de la maison doit s'inscrire dans l'esprit général du projet urbain fait d'**harmonie entre patrimoine et modernité**.

Il ne s'agit pas de faire du pastiche mais bien au contraire de s'appuyer sur les réponses locales existantes pour s'ouvrir à de nouvelles formes urbaines et architecturales qui s'en inspirent. Dans le cadre d'une architecture de type traditionnel, les ouvertures à dominante verticales seront à privilégier.

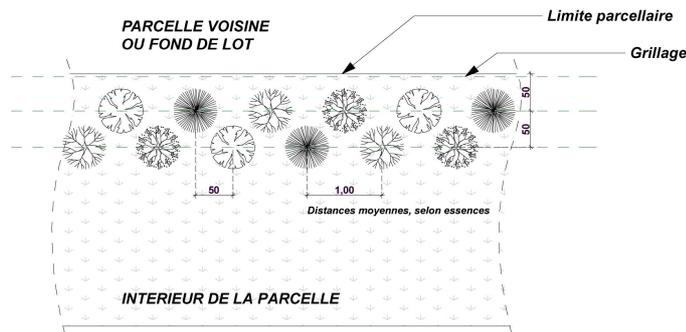
11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

- Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments des superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, pompes à chaleur, locaux techniques...
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les matériaux apparents seront de préférence naturels (chaux, pierre, bois verre ou enduits...). D'autres matériaux peuvent être autorisés (panneaux composite, bardage métallique...) dans une limite de 50% de la surface des façades.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

- Les clôtures donnant en bordure de voie et espaces communs seront de type « grillage à mouton » (piquet de châtaignier plus grillage acier galvanisé de section carré), d'une hauteur d'1 mètre.

- En limite latérale et fond de lot, la hauteur sera également limité à 1 mètre et respecter l'implantation ci-après.



- Un portillon (bois ou métal) par lot est autorisé en fond de parcelle où en limite lorsque celle-ci donne sur un cheminement piéton.
- Les acquéreurs seront tenus d'aménager l'espace privatif non clos permettant le stationnement de deux véhicules dont l'implantation figure au plan de composition. Le revêtement choisi assurera une perméabilité de 50% de cette zone. (exemple : bande de roulement, gazons renforcé...)
- Les haies mono-essence sont interdites. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les essences dites « invasives » listées ci-après seront interdites :

- Crassule de Helms, *Crassula helmsii*
- Elodée crépue, *Lagarosiphon major*
- Elodée dense, *Egeria densa*
- Griffes de sorcière, *Ficoïde comestible*
- Herbe de la Pampa, *Cortaderia selloana*
- Jussie, *Ladwigio peploides*
- Laurier cerise ou laurier palme, *Prunus laurocerasus*
- thuyas
- Ludwигie à grandes fleurs, *Ludwigia uruguayensis*
- Myriophylle du Brésil, *Myriophyllum aquaticum*
- Rhododendron de la mer noire ou des parcs, *Rhododendron ponticum*
- Sénéçon en arbre, *Baccharis halimifolia*
- Spartine à fleurs alternes, *Spartina alterniflora*
- Renouée à épis nombreux, *Polygonum polystachyum* - Renouée du Japon, *Reynoutria Japonica* - Renouée de Sakhaline, *Reynoutria Sacchalinensis* (et leurs hybrides)

Article 12: Stationnement

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque lot doit comporter deux places de stationnement (garage non compris) sur l'enclave privative non close, à l'exception des lots G01 et G02, dont les stationnements sont prévus sur l'espace public.

Article 13 :Espaces Libres – Plantation

Il est imposé un minimum d'espace perméable de 40% par rapport à la surface de la parcelle. Sont compris dans le calcul des surfaces perméables :

Les engazonnements

Les paillis sous plantations

Les gazons renforcés (type evergreen) y compris pour les zones de stationnement réglementaire.

Les lits de graviers sur terre végétale

Les pavés sur lit de sable

Les toitures végétalisées

Tout type de traitement de surface assurant la perméabilité réelle des eaux pluviales.

Article 14: Surfaces Hors Œuvre Nette

En fonction de son affectation un lot se verra imposé une SHON maximum à respecter.

Se référer au tableau ci-après.