

PA10₁. REGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	2
ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, INTERDITES ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	2
ARTICLE 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	2
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	2
ARTICLE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	2
ARTICLE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
ARTICLE 2.3 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	5
ARTICLE 2.4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 2.5 – STATIONNEMENT	5
SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX	5
ARTICLE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	5
ARTICLE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
ARTICLE 3.3 – LIMITATION DES L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES	6
ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	7

REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain au jour d'obtention du permis d'aménager dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Balazé (Zone 1AUE).

Il est complété par les points suivants :

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, INTERDITES ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les sous-sols ne seront pas autorisés.

L'aménagement est essentiellement destiné 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.

ARTICLE 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

(Cf PLU)

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 ET 2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles de la zone 1AUE du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Le plan de composition d'ensemble du projet fait apparaître, pour certains lots, une implantation obligatoire de la construction en limite séparative sur un linéaire d'au minimum 7m. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, sur au moins la moitié de sa longueur, sur la construction principale. L'annexe non-accolée à la construction principale est autorisée dans la limite d'un par logement.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

ANNEXE NON ACCOLEE

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation.

Une seule annexe non accolée sera autorisée par lot et par logement.

Elle pourra être implantée en dehors de la zone constructible sans toutefois être implantée sous le houppier des arbres à conserver. Elle sera implantée à l'arrière de la construction, en fond de parcelle et avec un recul de 2m minimum par rapport aux limites sur voie et emprise publique (espace vert commun, cheminement). Elle pourra s'implanter en limite séparative ou à une distance de 2m minimum de la limite.

2.1.3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons doit respecter le PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

2.1.4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'annexe non accolée ne devra pas excéder 12m².

ARTICLE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

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 traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

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 ou des édicules architecturaux de type claustras bois de préférence.

VOLUMETRIE

Sans objet

(Cf PLU)

FAÇADE

Il est encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il est possible de souligner un élément architectural 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 doit être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums seront acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

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

L'abri de jardin et l'annexe de piscine seront soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire. Les pierres agrafées seront interdites. Les parements pierres seront autorisés.

LES TOITURES/COUVERTURE

Les toitures présentant un faitage devront être en ardoise naturelle ou similaire, les tuiles seront interdites.

Pour les volumes couverts en ardoise, les toits à 4 pentes, en « pointe de diamant », ne seront pas autorisés.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle seront autorisées dans le cadre d'architecture résolument contemporaine.

Les toits terrasses devront présenter des acrotères horizontaux.

Les toitures de l'abris de jardin et de l'annexe de piscine peuvent être dans des matériaux différents.

Dans tous les cas les matériaux de récupération seront interdits.

Les couvertures pour les vérandas seront libres mais doivent s'intégrer à la construction principale.

LES CLOTURES

Les clôtures ne seront pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

CLOTURE DE TYPE 1 : EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel.

Cette haie peut être doublée soit par un grillage noué léger de type grillage à mouton, soit par une clôture bois type ganivelle, soit une clôture grillagée à mailles souples de couleur foncée (gris foncé ou vert foncé) de 1,20m de hauteur maximum et implanté en retrait de minimum de 0,70m.

En cas de mise en place de grillage, il conviendra de prévoir des passages de 20cm par 20cm minimum au niveau du sol à minimum tous les 5m pour le passage de la petite faune.

Les plaques de béton en soubassement de la clôture ne seront pas autorisées.

Les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires seront interdits.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

CLOTURE DE TYPE 2 : EN LIMITE SEPARATIVE ET EN LIMITE AVEC UN ESPACE COMMUN

En limite séparative et en limite avec un espace commun, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie vive d'essences variées et locales. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Cette haie pourra être doublée soit par un grillage noué léger de type grillage à mouton, soit par une clôture bois type ganivelle, soit une clôture grillagée à mailles souples de couleur foncée (gris foncé ou vert foncé) de 1,20m de hauteur. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Les plaques en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 25cm.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou bois de 1.20m de haut maximum à intégrer au grillage seront autorisées.

Il conviendra de prévoir au niveau de la clôture des passages de 20cm par 20cm minimum au niveau du sol à minimum tous les 5m pour le passage de la petite faune.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture seront à la charge de l'acquéreur.

CLOTURE DE TYPE 3 : EN LIMITE SEPARATIVE ENTRE DEUX LOTS PRIVATIFS

Les clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conforme aux règles du PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Les haies monospécifiques seront interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

Il conviendra de prévoir au niveau de la clôture des passages de 20cm par 20cm minimum au niveau du sol à minimum tous les 5m pour le passage de la petite faune.

ARTICLE 2.3 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En matière de construction dans cette zone, tout projet devra s'inscrire dans le cadre de la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020).

(Cf PLU)

ARTICLE 2.4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 2.5 – 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 6m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au règlement graphique pour tous les lots où la position est non modifiable et fixée sauf pour les lots 1, 2 et 16 où deux positions seront possibles.

(Cf PA4)

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 6m par 5m de profondeur minimum.

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 plantations existantes ou à planter.

ARTICLE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Sans objet

(Cf PLU)

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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. *(Cf PLU)*

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 devront récupérer une partie des eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules) avec une capacité minimum de 1m³. 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 savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS

Sans objet

(Cf PLU)

COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

La collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots sera réalisée via le point de collecte réalisé en entrée d'opération.

ARTICLE 3.3 – LIMITATION DES L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Une surface imperméabilisée maximum par lot sera définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4)	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	467 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	318 m ²	150 m ²	1	1	200 m ²
3	Lot Libre	332 m ²	175 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	394 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot Libre	400 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
6	Lot Libre	571 m ²	200 m ²	1	1	200 m ²
7	Lot Libre	524 m ²	200 m ²	1	1	200 m ²
8	Lot Libre	428 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
9	Lot Libre	312 m ²	150 m ²	1	1	200 m ²
10	Lot Libre	343 m ²	175 m ²	1	1	200 m ²
11	Lot Libre	387 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
12	Lot Libre	434 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
13	Lot Libre	514 m ²	200 m ²	1	1	200 m ²
14	Lot Libre	425 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
15	Lot Libre	428 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
16	Lot Libre	638 m ²	200 m ²	1	1	200 m ²
17	Lot Libre	543 m ²	200 m ²	1	1	200 m ²
18	Lot Libre	401 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
19	Lot Libre	368 m ²	175 m ²	1	1	200 m ²
20	Lot Libre	412 m ²	190 m ²	1	1	200 m ²
TOTAL		8639 m²	3715 m²	20	20	4000 m²

Surface totale du projet 11389 m²

Surface privative 8639 m²

Surface espaces communs 2750 m²

Nombre total de logements 20 log.

Nombre de lots créés 20 lots

Nombre de logement / hectare 17,6 log/ha

Superficie moyenne des lots libre 432 m²