

PA10. Règlement littéral

Commune de Romagné
Opération : « Le Clos de l'Hermine »

PA0 35 24 322 000 0 6



14 DEC. 2022



pièces complémentaires.

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	3
ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	3
ACCES	3
VOIRIE	3
ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT	3
EAU POTABLE	3
ASSAINISSEMENT	3
RESEAUX DIVERS	4
ARTICLE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
ARTICLE 6 ET 7- L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
GENERALITES	4
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE ET SECONDAIRE	4
IMPLANTATION DE L’ANNEXE NON ACCOLEE	4
ARTICLE 8 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
PRINCIPES GENERAUX	5
LES VOLUMETRIES	5
ENDUITS ET BARDAGES	6
OUVERTURES ET LUCARNES	6
LES MENUISERIES, VOLETS EXTERIEURS ET PORTE DE GARAGE	7
TOITURES	7
LES DISPOSITIFS DE CLOTURES	8
ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	10
ARTICLE 14 – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L’ARTICLE L.131-1	10
ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	11

Règles complémentaires aux règles 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 Romagné (Zone 1AUE).

Il est complété par les points définis dans ce document.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

(Cf. PA4)

Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

Article 2 - Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 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.

Voirie

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

Assainissement

Eaux usées

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

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.

Réseaux divers

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

Article 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

Article 6 et 7- L'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives

Généralités

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.

Implantation de la construction principale et secondaire

Les implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le règlement graphique 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 règlement graphique 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.

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager + PA10₂)

Implantation de l'annexe non accolée

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 sera implantée à l'arrière de la construction et devra respecter les zones non constructibles pour tout type de construction.

Lorsque l'annexe ne jouxte pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point de l'annexe à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager + PA4)

Article 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article 10 - LA Hauteur maximale des constructions

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

Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Principes généraux

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 sont interdites sur la façade principale de la construction.

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.

Les volumétries

Les formes des volumes de la construction devront être rectangulaires.

Enduits et bardages

Deux teintes maximums seront acceptées par construction (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Teintes d'enduits autorisés pour les volumes principaux :



Figure 1 - Berry



Figure 2 - Franche Comté



Figure 3 - Bocage vendéen



Figure 4 - Vallée de Sèvre



Figure 5 - Finistère

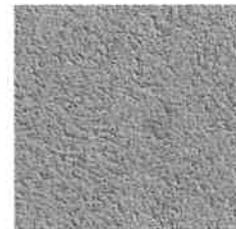


Figure 6 - Cévennes

Les volumes secondaires pourront avoir une déclinaison discrète de la teinte du volume principale.

Les volumes secondaires pourront également être en bardage bois à lames verticales. La teinte du bardage devra alors être soutenue ou en teinte bois naturel. Les bardages bois seront interdits pour le volume principal.

Les pierres agrafées seront interdites. Les parements pierres seront autorisés.

Ouvertures et lucarnes

Les ouvertures et les lucarnes devront de manière générale être plus hautes que larges dans leurs dimensions (~ h=1 ; l=2/3). Les baies panoramiques sont interdites.

Les châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise et de proportions verticales : 80/100 maximum.

Les lucarnes autorisées seront les lucarnes de type jacobine ou de type pendante.



Figure 7 - Lucarne de type jacobine (source : toiture.pro)



Figure 8 - Lucarne de type pendante ou meunière (source toiture.pro)

Les menuiseries, volets extérieurs et porte de garage

Les menuiseries devront être en bois, en aluminium ou mixte bois-aluminium.

Les teintes de menuiseries ainsi que les volets devront être moyennes à soutenues, le blanc et les couleurs pastelées seront interdits.

RAL de menuiseries autorisées ou similaires :



Figure 9 - RAL 5003



Figure 10 - RAL 2700

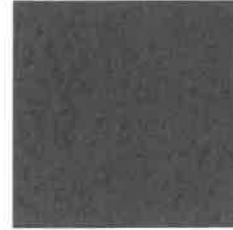


Figure 11 - RAL 3004T



Figure 12 - RAL 7024

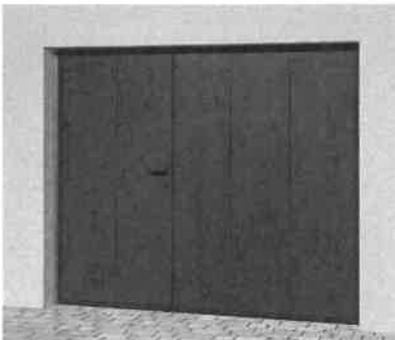


Figure 13 - RAL 6005

Les portes d'entrées devront être majoritairement pleines, en bois peint de teinte moyenne à soutenue.

Les portes de services devront être en bois peint.

Les portes de garages devront être à lames verticales et de teintes soutenues en cohérence avec les menuiseries.



Exemples de portes de garages autorisées (sources : soprofen.be, baiesfermetures.fr, jaimemonartisan.com)

Toitures

L'ensemble des toitures devront être en ardoises naturelles ou similaires à bords épaufrés, posées au crochet teinté.

Les conduits de poêle apparents seront interdits, les évacuations de poêle et de cheminée devront être réalisés en tête maçonnée.

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise et de proportions verticales : 80/100 maximum.

Les gouttières seront en zinc, demi-rondes et pendantes.

Toiture du volume principal

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être à doubles pentes.

Le faîtage sera en terre cuite rouge.

Les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures auront un débord de toit de 20 cm.

Les toitures terrasses et les bacs acier seront strictement interdits.

Toiture du volume secondaire

Les toitures doubles et mono-pente seront autorisées pour le volume secondaire.

Les dispositifs de clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de dispositifs de clôtures envisageables en fonction de leur situation. Il n'est pas obligatoire de se clore mais si cela est souhaité, les dispositifs de clôtures devront respecter les types de clôture définies ci-dessous :

- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès principal (type 1),
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative et en limite avec un espace commun (type 2),
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en fonds des lots 1 à 5 (type 3),
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 4).

L'implantation des constructions principales et annexes sur les lots prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures peuvent prendre place aux endroits laissés libres par les constructions et conformément aux règles édictées ci-dessous.

Il est rappelé que la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur le terrain concerné.

Les éventuels murs de soutènement servant à retenir les terres situées en dessous du terrain naturel du lot ne constituent pas des clôtures et ne rentrent donc pas dans la réglementation spécifique aux clôtures ci-dessous.

Plan de situation des différentes typologies de clôtures privées



Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès principal (type 1)

Les dispositifs de clôtures situées en limite avec la voie de desserte au niveau de l'accès principal seront constitués par une haie vive d'essences variées et locales. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel. Cette haie pourra être doublée par un grillage souple plastifié gris, d'un treillis soudé gris ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en retrait de minimum de 70cm.

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

Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative (type 2)

En limite séparative, les dispositifs de 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 par un grillage souple plastifié gris, d'un treillis soudé gris ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou bois de 1m50 de haut maximum à intégrer au grillage seront autorisées.

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

Les dispositifs de clôtures et haies situées en fonds des lots 1 à 5 (type 3)

Les arbres existants au fond de ces lots seront conservés et à entretenir par les acquéreurs des lots. Cette haie arbustive pourra être complétée et étoffée par des arbres et arbustes d'essences locales en cohérence avec les arbres existants si besoin par les acquéreurs.

Cette haie pourra être doublée par un grillage souple plastifié gris, d'un treillis soudé gris ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

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

L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 4)

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

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

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

Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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.

(Cf PA10₂)

Article 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

20% minimum de la surface des lots doit être consacrée à la réalisation d'espace paysager à dominante végétale.

1 arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit devra être planté sur les lots.

Article 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L.131-1

Sans objet

Annexe 1 : Tableau de répartition des surfaces

Les surfaces des lots ci-dessous sont provisoires et seront définitives qu'après bornage des lots.

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot 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 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	516 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	458 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
3	Lot Libre	457 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	455 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot Libre	491 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
6	Lot Libre	491 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
7	Lot Libre	458 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
8	Lot Libre	454 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
9	Lot Libre	415 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
10	Lot Libre	423 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
11	Lot Libre	313 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
12	Lot Libre	333 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
13	Lot Libre	333 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
14	Lot Libre	333 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
15	Lot Libre	333 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
16	Lot Libre	330 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
17	Lot Libre	371 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
18	Lot Libre	369 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
19	Lot Libre	367 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
20	Lot Libre	357 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
21	Lot Libre	357 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
22	Lot Libre	400 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
23	Lot Libre	407 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
TOTAL		9221 m²	4140 m²	23	23	4600 m²