

PA 10
Règlement



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. 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 de TRIZAY, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones 1AUb. 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 et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.



2. 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 lotissement « Les Trois Rivières » situé sur la commune de TRIZAY, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section AI n° 53, 77, 78, 84, 85 et 90p. La superficie totale de l'assiette foncière est de 13918 m².



3. Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

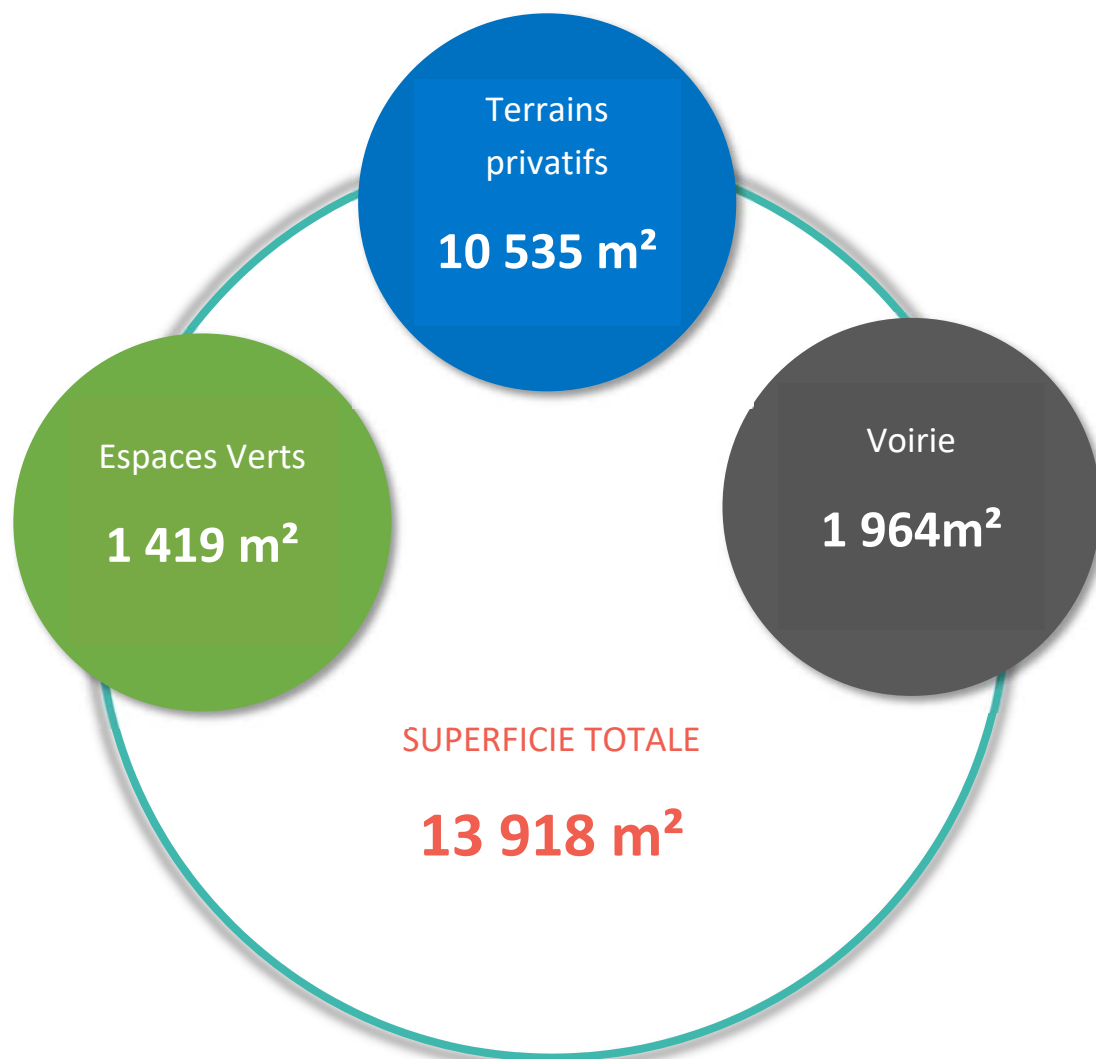


Tableau de répartition de la surface de plancher par lot

Total des surfaces des lots 10535 m²

Total de la surface plancher = **5280 m²** (voir tableau de répartition)

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	SURFACE DE PLANCHER EN M ²
1	475	240
2	510	240
3	473	240
4	555	240
5	499	240
6	500	240
7	500	240
8	500	240
9	336	240
10	340	240
11	340	240
12	340	240
13	363	240
14	605	240
15	470	240
16	661	240
17	508	240
18	557	240
19	517	240
20	479	240
21	473	240
22	534	240
TOTAL	10535	5280

Les travaux seront réalisés en 1 tranche et 2 phases.

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de TRIZAY par convention entérinée par délibération du Conseil Municipal.



ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

a. Occupation ou utilisations du sol interdites

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

b. Occupation ou 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 annexes (garages, abri-jardin).

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.



III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. 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.

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

2. Assainissement

a. EAU POTABLE

Tous les modes d'occupation du sol autorisés qui requièrent une alimentation en eau, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

b. EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas, où une pompe de relèvement est nécessaire, celle-ci est sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

c. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Le débit de fuite sera limité à 3 litres / seconde / hectare.



d. AUTRES RESEAUX

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

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement projeté.

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées ou augmentées :

- Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité notamment à l'angle de deux voies.
- Pour une partie des constructions d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...).
- Pour les annexes isolées et les piscines.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées sur une limite séparative, ou en retrait des deux côtés. Le retrait dans tous les cas, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON.
- Les piscines et leur local technique dont l'implantation devra dans tous les cas respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

IX. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

1. Norme de hauteur

- La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, soit R+1,
- La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

X. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Constructions neuves « Prescriptions ABF (Architecte Bâtiment de France) en bleu »

- Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Les volumes doivent être simples.



- Les constructions ne présenteront pas de porche en recul, ainsi la porte sera mise en place au nu de la façade principale.
- Les baies vitrées vues de l'espaces public seront remplacées par des portes fenêtres munies de volets.
- Les murs seront enduits avec un mortier de tonalité de la pierre du pays. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera grattée fin, lissée, ou talochée.
- Les couvertures seront en tuiles creuses ou à emboîtement en terre cuite, de tons mélangés et posés sans ordre. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%.
- Les tuiles bétons ne sont pas autorisées.
- Il n'y aura pas de débordements de toits sur les murs pignons.
- Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).
- Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage.
- Les menuiseries (châssis ouvrants et dormants) seront de préférence réalisées en bois à peindre et posées entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur.
- Les volets seront obligatoirement à lames de bois verticales à peindre.
- Les petits châssis jusqu'à 50cm de large seront à une vitre avec un recul ouvrant.
- Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les enduits seront grattés fin ou talochés lisse, et réalisé avec un mortier de tonalité pierre de Pays (clair).
- Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de



matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc ...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Architecture contemporaine

Les règles préétablies au paragraphe 2 ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements collectifs ou publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

4. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment

Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

5. Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de basse consommation ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il peut être dérogé aux dispositions paragraphe 2 et 3 du paragraphe 2.

L'implantation d'équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuée en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.



Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association,
- Les nuisances sonores.

XI. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir plan des clôtures. « Prescriptions ABF (Architecte Bâtiment de France) en bleu »

*En outre, les clôtures réalisées sur la limite Est du lotissement seront réalisées ainsi :
Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton.*

La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées (charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc...). Les résineux sont exclus.

Le ou les portails seront réalisés en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.

Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

Pour les lots de **9 à 14**, les acquéreurs ont pour obligation de maintenir les plantations en font de parcelles ou d'opération.

Afin de conserver l'esprit des Orientations d'Aménagement et du plan de zonage du PLU, le lotisseur a à sa charge la plantation des haies, l'acquéreur à quant à lui l'obligation de maintenir ces plantations.



XII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes si possible de 5m x 6m ou de 3m x 10m sur les parcelles privatives par logement.

Ainsi que 12 places supplémentaires sur la partie commune dont 1 handicapée.

XIII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts plantés.

Ici, **10%** de la surface total du projet sera consacrée aux espaces verts. Soit **1404 m²**.

XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition des Surfaces de plancher.

