

REGLEMENT DU LOTISSEMENT LES HAUTS DE PRESERVILLE

I - PRINCIPE

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune. Si un nouveau Règlement Communal venait à être mis en place, ce dernier s'appliquerait obligatoirement sur le lotissement.

Les zones d'implantations des constructions, ci-dessous définies sont matérialisées dans le plan de composition (PA4) du Permis d'aménager.

II - DESTINATION DES LOTS

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. L'exercice de profession libérale est accepté à l'intérieur de l'habitation.

Dans ce cas, il sera créé, à l'intérieur du lot concerné, les places de stationnement nécessaires en application des articles 12 des zones U et AU du PLU ; ceci en complément des places prévues dans le dossier permis d'aménager.

III - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Sur la voie intérieure du lotissement :

L'implantation de la façade des constructions à édifier devra être au minimum à 3 m comme défini sur le plan de composition du permis d'aménager (cf. PA4)

2/ En bordure de la Route Départementale n° 54 :

Un recul de 3 m minimum est demandé pour toutes les constructions, y compris les annexes.

3/ Sur la limite du lot 16 bordant la voie piétonne intérieure au lotissement :

Toute construction devra être implantée à 3 m minimum, y compris pour les annexes à l'habitation.

4/ Sur la limite du lot 17 bordant la zone piétonne intérieure au lotissement :

Toute construction devra être implantée sur la limite séparative, y compris pour les annexes à l'habitation.

5/ Sur la limite des lots 2, 3, 9 et 10, bordant la voie de liaison future :

Toutes les constructions, y compris les annexes devront être implantées à 3 m minimum.

IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les lots n° 17 à 21, toute construction est imposée d'une limite séparative latérale à l'autre comme défini sur le plan de composition PA4.

Pour les lots n° 2 à 9, donnant sur une zone agricole (zone A du PLU) toutes les constructions, y compris les annexes devront être implantées à 3 m minimum de ladite limite séparative de fond de parcelle.

Pour les lots 1, 2, 10, 11 et 12, donnant sur une zone U ou AU du PLU, toutes les constructions, y compris les annexes devront être implantées à 3 m minimum de ladite limite séparative de fond de parcelle.

Pour les lots 1 et 2, 3 à 9, 10 à 12, 13 à 16, 22 et 23, toutes les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales ou à 3 m minimum de celles-ci.

V - ACCES DES LOTS

Les accès véhicules des lots sont imposés et ne pourront pas être modifiés. Les accès piétons sont interdits sur le RD 54.

Toutefois, les accès piétons pourront être autorisés, sur les voies de liaisons futures, les bandes vertes et le chemin piétonnier interne du lotissement à condition que ceux-ci soient de mêmes niveaux.

VI - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au-dessus de la sablière.

La hauteur maximale des constructions ainsi définie est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excèdera pas 3 mètres sur sablière.

VII - REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est comptée à partir du terrain naturel avant construction et travaux de terrassement sur le lot, à défaut, au point le plus bas.

1/ Clôtures sur la voie du lotissement et voies futures, pour tous les lots

Toutefois, elles pourront être constituées ou non par un mur bahut de 0,60m surmonté d'une rangée de briques foraines posées à plat. Ce mur sera crépi de la même couleur que le bâtiment principal. Ce mur pourra être surmonté par une grille verticale simple en bois ou en métal. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50m.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur des clôtures est comptée à partir de l'altitude du trottoir ou de l'espace vert situé au droit du lot.

Dans la mesure du possible, et dans le but d'éviter un arrêt temporaire gênant en bordure de voie publique, il pourra être exigé de prévoir un retrait de portail, c'est-à-dire un emplacement sur l'unité foncière, non clôturé.

2/ Clôtures sur les limites séparatives latérales

Sur les lots 17 à 21, les clôtures sur limites séparatives latérales, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre, doublées de végétaux.

Sur les lots 1 à 16 et 22 à 23, les clôtures sur limites séparatives latérales, doivent être de hauteur maximum de 1,50 mètre.

3/ Clôtures et écran végétal sur RD 54

Sur les lots bordant la RD 54, des plantations variées sont imposées pour créer un écran végétal.

Les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales (cf. paysages d'autant).

Sur les lots 17 à 21, les clôtures donnant sur la RD 54 doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre.

Sur les lots 1, 12, 13, 15, 16, 22 et 23, les clôtures donnant sur la RD 54 doivent être de hauteur maximum de 1,50 mètre.

Pour l'ensemble de ces lots, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de couleur sombre doublé obligatoirement d'une haie vive ou de plantes grimpantes,
- soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 60 cm, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie vive et/ou de plantes grimpantes.

4/ Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A) doivent être de hauteur maximum de 1,50 mètre et composées :

- soit d'un grillage de couleur sombre doublé obligatoirement d'une haie vive ou de plantes grimpantes,
- soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 60 cm, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé ou non d'une haie vive et/ou de plantes grimpantes.

VIII - DEBLAIS ET REMBLAIS

1) Déblais : Adaptation au sol de la construction :

Pour tous les lots, l'altitude d'implantation du plancher bas (rez-de-chaussée) de la construction ne devra pas excéder 0,50 mètre en plus ou en moins par rapport au terrain naturel existant avant travaux de construction et devra permettre le raccordement gravitaire des eaux usées sur le réseau général du lotissement.

La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est vivement recommandée pour atteindre cet objectif. Les terrassements seront réduits au strict nécessaire, notamment pour la création de l'accès et éventuellement exhaussements d'un sous-sol.

2) Remblais sur le terrain :

Dans le cas de la réalisation de remblais, le traitement du dénivelé sera :

- de type talus enherbé. Dans ce cas, la mise en place d'une ou plusieurs nappes de géotextiles ou de géogrilles à la base du remblai permettra d'augmenter sa résistance à la traction et d'améliorer sa stabilité vis-à-vis de ruptures circulaires. De même, des essences à racines profondes seront à utiliser.
- de type platelage bois ou gabion dont la hauteur ne dépassera 1m. Dans ce cas, une haie constituée d'essences locales sera obligatoirement réalisée en bordure afin de limiter l'impact visuel du bâti.

IX -EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Le stockage préalable pour une utilisation de l'eau est autorisé.

X - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Le coefficient d'Emprise au sol (CES) sur chaque lot est fixée dans le tableau des surfaces du dossier du permis d'aménager.

XI - REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

1/ Règles générales :

Les constructions dans leur ensemble, comme dans chacune de leurs composantes (rythmes, proportions, matériaux, couleurs, etc...), doivent être harmonieuses. Pour être autorisées les constructions édifiées sur les parcelles doivent garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux des paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs...,
- L'architecture contemporaine est autorisée dans le cadre des règles générales édictées au présent article.

2/ Couleurs et aspect extérieur :

Les constructions devront répondre aux exigences des articles U11 et AU11 du PLU.
Les couleurs vives sont proscrites (y compris le blanc).