

PROPOSITION DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT**PA10 de la demande de Permis d'Aménager****Commune de les Moitiers d'Allonne**

- Art. 1 Occupations et utilisations du sol interdites
 - Art. 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - Art. 3 Accès et voirie
 - Art. 4 Desserte par les réseaux
 - Art. 5 Caractéristiques des terrains
 - Art. 6 Implantation par rapport des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
 - Art. 9 Emprise au sol des constructions
 - Art. 10 Hauteur des constructions
 - Art. 11 Aspect extérieur
 - Art. 12 Stationnement
 - Art 13 Espaces libres et plantations
 - Art. 14 Répartition de la surface de plancher maximale par lot
- Servitudes diverses

Rappel : le lotissement est sur 2 zones du PLU : les zones UC et 1AU
Le règlement du PLU s'applique et il est renforcé par le règlement de lotissement.

Si votre parcelle est sur deux zones: chaque partie de la parcelle suit le règlement auquel elle est inscrite au PLU.

Objet et champ d'application du règlement

Ce règlement accompagné du document graphique PA XXX, relatif au projet d'aménagement du quartier de la rue de Ecoles, sur la commune de les Moitiers d'Allonne (50), complète les règles d'urbanisme et de servitudes existantes sur la commune. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers.

Rappel de l'article. R111-21 du code de l'urbanisme : « le projet 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 . »

Il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PLU de la commune et, notamment au plan de zonage, ainsi qu'aux définitions et dispositions communes figurant au règlement écrit des zones UC et 1AU du PLU.

Les lots issus de l'opération rue des Ecoles sont de XXXX types :

- Lots libres numérotés de X à X qui imposent des règles de construction à même de gérer la densité de construction et de reproduire les implantations bâties du bourg.
- Lots libres numérotés de X à XX, qui n'ont aucune contrainte supplémentaire d'implantation autre que le PLU.
- Les lots destinés à être, soit des lots individuels pour habitation, soit des macrolot(s) au nombre de X numérotés XX à XXX qui accueilleront des logements collectifs et/ou des professionnels.

Les espaces paysagers, les haies notamment, sont conservées et renforcées pour former la trame de cette opération. Ils protègent les constructions des vents et les ancrent dans le paysage environnant. Ils doivent être préservés et renforcés par ce règlement.

Les espaces publics 'de village' comme les cours et les grands espaces verts sont créés pour favoriser la vie de quartier.

Le pourcentage de logements sociaux au sein de l'opération est de % pour Logements.

Découpage et affectation des lots

Le nouveau quartier rue des Ecoles se compose de XXX logements à vocation principale résidentielle.

Le caractère mixte du lotissement n'exclut cependant pas les différentes fonctions urbaines compatibles avec l'habitat et qui en sont le complément naturel. Ainsi, il sera admis de manière ponctuelle sur le périmètre du lotissement, des activités de type tertiaire, avec autorisation de l'assemblée générale.

Le regroupement des lots est autorisé.

En cas de regroupement de lots, de nouvelles constructions devront respecter les règles et servitudes des lots ainsi regroupés, l'ensemble des dispositions d'urbanisme étant alors applicables à l'échelle de l'ensemble des lots ainsi regroupés et non plus à l'échelle de chaque lot avant regroupement. En particulier, les lots regroupés bénéficieront de la totalité des surfaces de plancher affectées à chacun des lots avant regroupement et les zones constructibles se rejoindront jusqu'aux limites séparatives communes des lots entre eux regroupés.

Des zones non aedificandi, c'est-à-dire entièrement inconstructibles, seront définies pour préserver l'ensoleillement et le paysage. A ces endroits, seront privilégiés les aménagements paysagers et de jardins.

Aménagement

Le programme des travaux et les plans (pièces PA 8 définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux en attente de limite de propriété.

Art. 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 3 Accès et voirie

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Les lots sont desservis à partir des voies internes créées à l'intérieur du quartier. L'emplacement des accès privés sera défini conformément aux indications figurant au plan de composition. Les propriétaires ne pourront pas ouvrir d'accès automobiles aux lots ou d'espaces privés de stationnement au droit de l'emplacement nécessaire aux candélabres ou au mobilier urbain ou à un équipement technique et de sécurité.

Il existe 3 types d'accès aux lots :

- Emplacement du stationnement imposé par le plan de composition et non constructible
- Emplacement du stationnement imposé par le plan de composition et constructible
- Emplacement de l'entrée du lot imposé mais emplacement de stationnement libre sur le lot

Les accès privés et emplacements de stationnement privés seront à la charge des acquéreurs et seront aménagés sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux végétaux et arbres, aux éléments des réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces publics.

Des portillons exclusivement piétons et ne pouvant excéder 1m. de passage, seront acceptés s'ils ouvrent sur les voies piétonnes, les cours ou les espaces verts.

Art. 4 Desserte par les réseaux

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Toute construction raccordée aux réseaux réalisés dans le cadre de ce projet devra l'être en souterrain (voir modalités sur les plans de travaux du présent dossier).

En cas d'obstruction des branchements ou autres éléments de réseau privés, il reviendra au constructeur de procéder au débouchage nécessaire.

Eau potable

Le raccordement est obligatoire. Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchement réalisées au droit de leur lot en se conformant aux directives des services gestionnaires.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées est obligatoire et se fera au droit du lot à partir de la boîte de branchement posée par l'aménageur. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de chaque parcelle seront conservées et/ou infiltrées sur la parcelle par les moyens suivants :

- Système de récupération : cuves enterrées, cuves hors-sol, bacs récupérateurs...
- Système de filtration : noues, tranchées d'infiltration, drains, zone humide, puisards...

Ces systèmes devront être réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Electricité, téléphone et communications numériques

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement sera souterrain. Toute modification d'emplacement des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords du gestionnaire des réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et des déchets assimilés s'effectue en porte à porte suivant les modalités définies par la commune.

Art. 5 Caractéristiques des terrains

Les cotes et superficies portées aux documents graphiques du dossier de permis d'aménager sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par un géomètre-expert.

Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (rue des Ecoles)

Il est fait application de la réglementation en vigueur : dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble comme ce lotissement, le plan de composition détermine les lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée.

De plus :

Pour composer une entrée de commune resserrée sur la rue, dans l'esprit du cœur historique du bourg, des implantations en limite sont imposées selon plan de composition.

Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (à l'intérieur du lotissement : rues, cours, espace verts et mitoyens)

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Selon le plan de composition, sur certaines parcelles, la construction principale devra s'implanter en limite de propriété.

En ce qui concerne les constructions en limite séparative latérale, tout débord de toiture est interdit à l'aplomb de la limite séparative.

Les acquéreurs ne pourront refuser un raccord entre deux édifices (toiture, murs...) en limite séparative.

Si une construction se raccorde sur une autre, les frais de raccord entre les deux (enduit, cornière...) seront à la charge de l'acquéreur qui construit en dernier.

Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 9 Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur

De plus :

Une zone constructible est définie pour certains des lots.

Art. 10 Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie en tenant compte des cotes du projet définitif de la voirie et de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

Les mouvements de terre pourront être tolérés pour installer un système de récupération des eaux pluviales enterré ou un système de chauffage de type géothermie.

Art. 11 Aspect extérieur : esthétique générale, matériaux et volumes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Toitures :

Certaines parcelles ont une orientation de faîtage imposé par le plan de composition.

Les toitures à 45° sont imposées le long de la rue des Ecoles sur le corps principal du bâtiment, en pignon sur rue. Les annexes pourront présenter des toits de pente différente.

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons :

Chaque façade et pignon présentera un caractère homogène : sur une même façade, les bandes d'enduit de couleur différente sont interdites.

INTERDIT	
	

Les cache-moineaux seront de préférence en bois et sans saillie ; les plastiques blancs trop éclatants seront évités (comme dans le cas des menuiseries).

INTERDIT	AUTORISE
	

Installations annexes :

En cas d'utilisation de système d'aérothermie, celui-ci sera disposé de manière à être non-visible depuis l'espace public.

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage de composition aisément recyclable, de type bois.

Il est recommandé aux acquéreurs de prévoir un système de récupération d'eaux pluviales enterré.

Les abris de jardin seront autorisés dans la limite d'une unité par lot.

Prise en compte de la Réglementation Thermique 2012 et 2020

La RT 2012 soumet la conception du bâti à une implantation bioclimatique. L'emplacement et l'orientation de la construction, l'agencement des pièces et des ouvertures, etc (...), seront étudiés pour tirer profit des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire, ...) et de protéger les constructions des aléas climatiques comme les vents dominants. Le bâtiment doit être compact, peu ouvert coté Nord et coté vents dominants très ouvert coté Sud. Des pièces 'tampons' sont situées coté nord, par exemple les entrées, buanderie, toilettes. Les espaces de vie très ouverts sont situés coté Sud.

La RT 2020 sera encore plus exigeante et soumettra l'ensemble du bâti à des contraintes de conception, non seulement pour approcher des performances proches du passif, mais aussi en étudiant le cycle de vie des matériaux utilisés.

Clôtures

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les types de clôture, portail et piliers éventuels seront stipulés dans le permis de construire.

De plus:

Les orientations d'aménagement du lotissement sont destinées à intégrer le nouveau quartier dans le paysage environnant et à mettre en valeur l'esprit du bourg des Moitiers d'Allonne. Ainsi, les solutions retenues ci-dessous incitent les propriétaires à s'inspirer des clôtures traditionnelles du bourg : construire des murets, conforter les talus, planter des haies vives (voir essences recommandées), installer des clôtures souples, de préférence en bois et doublées de haies.

Clôtures en limite d'espace public et voirie (rue des Ecoles)

Les lots implantés le long de la rue des Ecoles, devront construire sur cette limite des murets et murs de séparation en continuité du bâti, dans l'esprit du cœur de bourg.

Clôtures en limite séparative (sur rues internes du lotissement, cours, espaces verts et mitoyens):

Pour respecter les orientations d'aménagement expliquées ci-dessus le présent règlement décide :

- Les clôtures en treillis soudé (grillage rigide) non doublé de haie vive sont interdites dans le lotissement. Il est également interdit d'utiliser des lamelles de plastique pour les rendre opaques.



- Les clôtures en poteau/panneau de béton sont interdites dans le lotissement, quelque soit leur niveau de finition.



- Les clôtures ci-dessous sont encouragées :

<p style="text-align: center;">Les clôtures bois</p> 	<p style="text-align: center;">Les ganivelles</p> 
<p style="text-align: center;">Les clôtures tréssées</p> 	<p style="text-align: center;">Les murets maçonnés (avec/sans talus)</p> 
<p style="text-align: center;">Les murs maçonnés</p> 	<p style="text-align: center;">Les talus empierrés surmontés de haies</p> 

Rappel : en zone UC, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à une hauteur de 1,20m. et en zone 1AU les murs maçonnés sont interdits

Art. 12 Stationnement

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Dans le cas d'une activité professionnelle, la superficie nécessaire au stationnement lié à l'activité sera prévue sur le lot.

Par ailleurs toutes les dispositions seront prises pour éviter les nuisances éventuelles.

Art. 13 Espaces libres et Plantations

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Les végétaux en place devront être confortés et renforcés.

Le long du chemin creux, en limite Est, une bande de 2 mètres correspondant au dénivelé est laissée à l'entretien public. Il est demandé aux acheteurs de conforter la végétation existante. Il est important de ne pas impacter la végétation qui participe à la tenue du talus et protège des vents d'Est.

Les haies créées à l'occasion des nouvelles constructions devront être entretenues, maintenues et remplacées si nécessaire.

A l'intérieur des parcelles, les espaces libres (hors construction et surfaces revêtues) doivent recevoir un aménagement paysager dont la conception doit être adaptée au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain, les plantations ligneuses devant être réalisées au moyen d'essences végétales adaptées aux conditions climatiques locales.

Les haies de clôture seront composées :

Haies de clôture taillées (hauteur maximale de 1.20 m)

Erable champêtre
Charme commun
Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Viorne obier
Troène commun
Houx
If
Buis
Escallonia

Haies de clôtures à port libre composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes comprenant :

Arbres de taille moyenne

Merisier
Erable champêtre
Poirier sauvage
Aubépine monogyne
Cerisier tardif
Alisier torminal

Grands arbustes

Sureau
Néflier
Noisetier

Cerisier de Sainte Lucie
 Prunier myrobolan
 Houx
 Laurier noble

Petits arbustes

Cornouiller sanguin
 Bourdaine
 Fusain d'Europe
 Prunellier
 Viorne obier

Les essences proscrites sont les suivantes :

thuya, cyprès, cupressus, junipérus, laurier palme, cotoneaster, photinia, pyracantha et eleagnus ebbingei

Art . 14 répartition de la surface de plancher maximale par lot

La surface de plancher maximale totale affecté à l'ensemble des lots sera de 5700 m².

Tableau des surfaces

AVP 4 - 7 nov.2018

n° lot	surface du lot (m ²)	surface constructible	surface plancher autorisée par lot
LOT 1	508	411	300
LOT 2	446	180	250
LOT 3	492	180	250
LOT 4	470	271	300
LOT 5	430	204	250
LOT 6	830	525	400
LOT 7	546	420	400
LOT 8	859	576	400
LOT 9	504	504	400
LOT 10	318	152	150
LOT 11	357	215	200
LOT 12	404	340	250
LOT 13	369	369	250
LOT 14	396	316	250
LOT 15	515	456	250
LOT 16	564	456	300
LOT 17	420	420	300
LOT 18	389	389	300
LOT 19	427	427	500
TOTAL	9242	6810	5700

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera m²

La surface de plancher maximale affectée à l'ensemble des macrolots sera dem²

Servitudes diverses

Servitude de voirie et réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs et ouverts à la circulation publique.

Jonction de voirie et raccordement réseaux :

Le lotissement sera construit en plusieurs tranches et, dans cette optique, le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou construction existants ou futurs sur les terrains contigus.

Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ERDF, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, passages piétons, espaces verts, ...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

Servitude d'entretien

Les habitants des lots le long des cheminements piétons et noues devront respecter et entretenir les chemins, fossés, noues, de façon à permettre aux eaux pluviales de s'écouler normalement en cas de forte pluie. Ces espaces ne pourront être construits et ne pourront être végétalisés d'une manière qui empêcherait l'écoulement de l'eau pluviale.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'accès de leur lot pour l'entretien des espaces publics (chemin creux ou haies par exemple).