

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DE LA BASTILLE (modifié le 29 janvier 2013)

Chapitre 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la commune de Berrie

Article 2 Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'occupation et d'utilisation des sols en complément du règlement national d'urbanisme.

Actuellement, la commune de Berrie n'est pas dotée d'un POS, ni d'un PLU, ni d'une carte communale. L'Urbanisation de la zone, faisant l'objet de la présente demande de Permis d'Aménager, ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements primaires donnant aux lots un niveau d'équipement en terme de viabilisation des parcelles en eau, électricité, téléphone, éclairage, assainissement et voirie.

Article 3 Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 9 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

L'Ablotissement (regroupement de plusieurs parcelles) ne sera pas admis.

Les parcelles 8 et 9 pourront être découpées uniquement dans le cadre de l'aménagement de logements sociaux.

Chapitre 2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Article 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions pourront accueillir toutes professions libérales à la condition exclusive de n'apporter aucun trouble ni nuisance au voisinage, sous réserve que les places de stationnement nécessaires à l'activité soient prévues sur les parcelles privatives.

Une seule habitation mono familiale pourra être construite sur chaque lot, à l'exception des logements sociaux.

Article 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1 Les installations classées.

2 Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

3 L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

4 Les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations liés à l'exploitation agricole.

Chapitre 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ACCES ET VOIRIE :

Conformément article R 111-4 du Code de L'Urbanisme

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.

Un seul branchement par lot et par réseau sera effectué par le lotisseur

Le lotisseur devra communiquer au constructeur le plan des réseaux.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique, à l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998.)

2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'absorption des eaux pluviales sur chaque lot.

Article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles définies au plan de composition. Lorsque ce plan le permet, les constructions qui seront implantées en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur de quatre mètres.

Lorsque les constructions seront implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres (3,00 m).

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1°) Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4,00m)

2) Les haies éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

3°) Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal. En outre chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article 8 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacun d'elles.

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser quatre mètres, à l'égout du toit, sous réserve du respect de l'article 7 alinéa 2.

Il ne sera pas possible d'aménager les combles. Les constructions seront donc de pleins pieds.

Article 10 ASPECT EXTERIEUR

Le lotissement étant situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, les dossiers de permis de construire devront être soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France

Il est recommandé de consulter l'architecte des bâtiments de France en amont de l'étude du projet au service territorial de l'Architecture et du patrimoine 102 Grand'Rue, BP 553, 86020 POITIERS CEDEX tél : 05 49 55 63 25

Implantation : Les futures constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. Les plans en V sont interdits.

Couvertures : La couverture devra être en deux pans de toiture :

Pentes de toits de 30 à 35 % en tuiles courbes de teinte proche de celle des maisons du village.

(Tuiles panachées d'aspect vieillis en évitant les teintes trop claires.)

Les rives en pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles sur un chevron de 8 cm maximum.

L'emploi de tuiles à rabat est interdit.

La toiture devra être à égout pendant avec chevron apparents coupés d'équerre. Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.

Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles-tuyaux de descente) seront réalisés en zinc.

Façades :

Les façades devront être enduites avec un mortier de chaux naturelle blanche et de sable local coloré de granulométrie variée. Leur coloration ne sera pas trop clair et leur finition talochée finement, brossée ou grattée.

Les façades pourront recevoir un bardage sous réserve que celui-ci soit en bois naturel laissé à son vieillissement naturel.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Menuiseries

Les volets seront en bois peint dans un ton gris clair ou gris pastel.

Les portes d'entrée, de service, de garage ou portails, pourront être dans des teintes plus sombres (rouge sang de bœuf, vert, wagon, et brun Van Dyck)

Les volets devront être en bois peint dans des teintes de gris colorés. Ils seront d'un modèle battant à lames verticales à barres et sans écharpes en Z.

Les portes de garage seront à lames verticales (alu ou bois), sans oculus ni percement, de même teinte que l'ensemble des menuiseries.

Les baies vitrées pourront être réalisées en aluminium laqué dans les mêmes teintes que le reste des menuiseries et pourront recevoir un volet roulant sous réserve qu'il soit réalisé un bandeau en enduit lissé autour de l'ouverture. **L'emploi de PVC ne sera autorisé que pour les huisseries de fenêtres sous réserve que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois. L'usage de PVC pour les volets, portes, portillons et portails est à proscrire.**

Clôtures et abris du jardin

Toutes les clôtures (limites séparative et limite de voirie) devront être constituées d'un grillage souple doublée d'une haie vive d'essences locales (charmes, lilas, troènes, lauriers, charmilles, noisetiers....) les portails et portillons seront de forme simple (pas de chapeaux de gendarme) en bois ou en métal de même teinte. Les murs les murets et les piliers maçonnés sont interdits.

Des arbres de haute tige seront plantés sur le terrain par les acquéreurs des lots ; dans les deux ans qui suivront l'occupation des lieux.

Les abris de jardin présenteront une forme simple, dans le respect de l'architecture locale, sans référence aux chalets de montage. Les angles croisés et les grands débords de toitures sont interdits.

Le bardage sera en bois et recevra une finition de teinte sombre, de type brou de noix, ou bien sera laissé à son vieillissement naturel (les lasures sont proscrites). La couverture sera soit de teinte sombre (gris anthracite ou brun-rouge) soit en petite tuiles plates de terre cuite, de ton brun rouge vieilli nuancé, de même modèle que l'habitation

Les abris de jardin en métal ou en PVC sont interdits

Construction d'architecture contemporaine :

Elles devront présenter des colorations et volumétries en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires seront soit posés au sol, soit en couverture des bâtiments annexes ou abris de jardin. Ils ne devront pas être posés sur le corps principal de l'habitation

Adaptation au sol :

La maison doit s'adapter au terrain et non le terrain à la maison. Les affouillements et exhaussements sensibles du sol sont interdits (les modelés de terre auront une hauteur de maximale de zéro mètre quatre vingts (0.80 m).

Vérandas :

La couverture des vérandas devra être :

- en règle générale :

* De pente identique à celle des constructions auxquelles elles s'appuieront : les matériaux de couverture seront alors soit transparents ou translucides, soit identiques à ceux employés pour la couverture du bâtiment principal. Toutefois, une pente inférieure pourra être acceptée si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.

- pour les vérandas de moins de 20 m² de S.H.O.B. :

* La pente pourra être inférieure à la pente de la construction, les matériaux de couverture seront alors transparents ou translucides, non ondulés.

* La toiture terrasse (ou de très faible pente) est acceptée si elle est masquée par un acrotère ou un bandeau horizontal.

Article 11 - STATIONNEMENT :

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

Toutefois, pour les aménagements, les extensions et les transformations de locaux, les aires de stationnement supplémentaires ne sont dues que pour les besoins supplémentaires générés par le projet.

Constructions à usage d'habitation :

Constructions individuelles : 2 places par logement.

Bureaux et professions libérales :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON)

Article 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 15 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés ou engazonnés.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Pour permettre le stationnement de deux voitures par parcelles, un espace privatif non clos de 5 mètres de profondeur et de 5 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition, à l'exception des logements sociaux.

Les clôtures le long des futures voies seront constituées :

- soit par du grillage d'une hauteur maximum de 1.20m
- soit d'un muret en maçonnerie ou enduit, d'une hauteur maximale de 1.20 m et pouvant englober les coffrets électriques, boîtes aux lettres, etc...

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive champêtre.

Les clôtures séparatives entre les lots et en fond de parcelle pourront être réalisées par des grillages d'une hauteur maximum de 1.50 m doublés d'une haie vive champêtre.

Les clôtures de haies vives champêtres seront faites de feuillus d'essences locales : troène, charmille, noisetier, buis, cotonéaster, (le thuya est à éviter).

Il est rappelé que le plan d'aménagement des espaces plantés et des clôtures doit respecter les prescriptions du présent article.

CHAPITRE 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol :**Article 13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

Article 14 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

* * * * *