

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 4 lots, répartis de la manière suivante :

- 1 lot de terrain à bâtir destiné à de l'habitat individuel monofamiliale d'une superficie de 469 m² environ
- 1 lot de terrain à bâtir destiné à de l'habitat individuel monofamiliale d'une superficie de 905 m² environ
- 1 lot de terrain à bâtir destiné à de l'habitat individuel monofamiliale d'une superficie de 678 m² environ
- 1 lot de terrain à bâtir destiné à de l'habitat individuel monofamiliale d'une superficie de 526 m² environ

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager. Les superficies et les cotations seront définitives après le bornage périmétrique de l'assiette du projet. Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10-1 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions générales des orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme communal de la commune de BUHY, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faîtage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10.2 : Règlement graphique.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Article 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les lots à bâtir n° 1 à 4 sont réservés à la construction de maisons à vocation d'habitations. Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique et sur le PA 9 : Hypothèse d'implantation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique et sur le PA 9 : Hypothèse d'implantation.

Les constructions des lots 2 et 3 doivent être implantées en mitoyenneté et accolées 2 à 2 par la limite séparative médiane et, par exemple, par les garages.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les abris de jardin inférieurs à 10 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles, R + 1 + Combles.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 9 mètres au faitage et 6 m à l'égout de toiture.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassement) au point le plus haut sur l'emprise de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 1000 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
Total	1000

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Façades et ouvertures

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural horizontal et vertical.

Les façades ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte d'entrée, porte de garage et porte de service).

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

Pour tous les lots la longueur du pignon sera de 7m. La longueur du bâti sera de 14m minimum.

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect de l'article 11 de la zone UH du PLU communal.

Les pignons aveugles sont interdits sauf en limite de propriété.
Les encadrements de baies seront traités par un bandeau lissé.

Menuiserie extérieure

Les fenêtres seront plus hautes que larges, et composé de 3 carreaux par vantail. Elles seront en bois peint ou en aluminium.

Les volets seront battants, en bois peint uniquement, et d'un coloris sensiblement plus foncé que la teinte des huisseries. Les volets à barres et écharpe sont interdits, seuls les volets à barres droites sont autorisés.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres seront non apparents.

Les menuiseries et volets devront être de couleur en demi-ton tel que le RAL 7035 - RAL 3007 - RAL 1014 - RAL 6009 - RAL 7000 (exemple non exhaustif de couleur conseillées d'après le référentiel RAL). Le blanc est déconseillé. Les couleurs franches, le noir et le gris RAL 7016 sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage devront être peintes dans une teinte en harmonie ou similaire à celle des volets.

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes de garage devront être sectionnelles (sans cassettes).

(Les portes d'entrée, de garage et de service devront être de couleur identique à celles des volets.)

Il est à noter que les portails et portillons en aluminium plein sont interdits.

Le PVC est interdit.

Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les lucarnes à la capucine ou à bâtière doivent être axées à des éléments de façade. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Les fenêtres de toit auront une dimension de 78x98, encastrées, et doivent être axées à des éléments de façade. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Les pentes des constructions principales seront à 2 pans et de 45°.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces d'égout de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété). Les rives des pignons seront sobres, traitées par une ruellée et non par une tuile de rive. Le pignon ne comportera aucun débord.

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture

et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas).

Les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes en tuiles de terre cuite, plate, à nez droit, de teinte panachée ou nuancée ocre, rouge, brun à raison de 60u/m² minimum.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture, avec un scellement à crête au faîtage.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et devront tenir compte des règles de bonne conduite UDAP95/DDT95.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

Clôtures

Au droit des limites des lots n°1 et 4 avec la voie publique, chaque propriétaire devra implanter un mur selon les prescriptions de l'article 11 de la zone UH du PLU communal sur une longueur minimum et cumulée de 7m.

La clôture sur rue ne pourra être composée que d'un mur en pierre (pas de pierres de parement ou artificielles.)

Si le mur n'est pas édifié sur toute la longueur, sur l'autre partie de limite il sera placé une haie composée d'essences locales d'une hauteur de 1.80m maximum. Cette haie devra être plantée à 0,50m de la limite de propriété. Elle sera doublée d'une clôture grillagée de couleur verte avec des pieux en fer vert et placée côté rue et d'une hauteur exclusive de 1.60m.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Concernant les ouvrants des clôtures, ils doivent être en bois à lames verticales jointives ou non jointives ou métallique à barreaudage vertical éventuellement festonné, avec une éventuelle partie pleine en partie inférieure.

Il est à noter que les portails et portillons en aluminium plein sont interdits.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades et les lames occultantes sont interdits.

Une haie d'essences locales devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites de leurs lots.

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété. Celle-ci devra être rigide, de teinte verte et d'une hauteur de 1.60 m hors sol maximum

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades et les lames occultantes sont interdits.

Les haies seront composées d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous :

Aubépine, épine blanche (*Crataegus monogyna*)






Port Arrondi
Taille adulte : 10m x 8m
Saison floraison : Printemps
Exposition : Soleil
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Sec.

Noisetier commun (*Corylus avellana* 'Merveille de Bollwiller')



Port Dressé
Taille adulte : 5m x 5m
Saison floraison : Hiver, Automne
Exposition : Mi-ombre, Ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)		
		<p>Port Arrondi</p> <p>Taille adulte : 25m x 20m</p> <p>Exposition : Soleil, Mi-ombre</p> <p>Feuillage : Caduc</p> <p>Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)</p> <p>Humidité sol : Frais à humide</p>
Viome Obier (<i>viburnum opulus compactum</i>)		
		<p>Port Buissonnant</p> <p>taille adulte : 1.5m x 1.5m</p> <p>Saison floraison Printemps,Été,Automne</p> <p>Exposition : Soleil,Mi-ombre</p> <p>Feuillage : Caduc</p> <p>Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)</p>
Houx commun (<i>ilex aquifolium</i>)		
		<p>Port Dressé</p> <p>Taille adulte : 25m x 8m</p> <p>Exposition : Soleil,Mi-ombre</p> <p>Feuillage : Persistant</p> <p>Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)</p> <p>Humidité sol : Pas trop sec à frais</p>

Pour les lots 3 et 4, une haie d'essences locales brise vent devra être plantée, selon les prescriptions du Parc National Régional, par les acquéreurs sur les limites de leurs lots avec la zone naturelle.

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété. Celle-ci devra être rigide, de teinte verte et d'une hauteur de 1.60 m hors sol maximum

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades et les lames occultantes sont interdits.

2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain constructible.

Ces espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Les parcelles après construction seront engazonnées.







La plantation d'arbre d'essence locale selon le règlement graphique PA.10, à choisir parmi la liste ci-dessous, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. Les arbres de hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins deux mètres de la limite du terrain et de constructions. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les aménagements paysagers prévus en périphérie du projet devront être réalisés.

Les arbres de haute tige peuvent être choisis parmi les essences suivantes : tilleuls, platanes, marronniers, acacias, frênes, noyers, bouleaux, érables, chênes, hêtres, charmes, etc. ainsi que tous les arbres de verger, à l'exclusion des résineux.

Les arbustes peuvent être choisis parmi les essences suivantes : noisetiers, cytises, genêts, buis, lilas, églantier, fusains, aubépines, troène, viorne ou charme à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès).

Essences d'arbres envisagés :

<p>pyrus calleryana chanticleer</p> 	<p>Malus Everest</p> 
<p>Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia)</p> 	<p>Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia)</p> 
<p>Acer campestre</p> 	<p>Tilleul</p> 

Article 3 – Equipements, Réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Pour la circulation et les places de stationnement, prévoir soit un revêtement perméable et naturel de type gravillons, soit un mélange dit « terre-pierre ». Un revêtement en stabilisé de teinte beige clair est également envisageable.

Proscrire toutes dalles alvéolées en plastiques ou en béton.

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés sur l'alignement de la rue pour les lots 1 et 4.

Les portails devront être implantés en retrait de l'alignement au bout des allées privées pour les lots 2 et 3.

Les portails seront de forme droite en bois ou en acier de couleur soit similaire aux menuiseries du bâti, soit de teinte plus soutenue si les menuiseries du bâti étaient de couleur clair.

Exemple : Les menuiseries du bâtiment sont définies en RAL 7035 le portail pourrait être de teinte RAL 7037 ou 7000.

Si les menuiseries étaient de teinte sombre tel que le RAL 3007 ou le RAL 6009, les teintes utilisables pour le portail seraient les mêmes.

Le blanc est déconseillé. Les couleurs franches, le noir et le gris RAL 7016 sont interdits.

3.2 – Equipements

Gestion des poubelles

Les ordures ménagères seront ramassées au droit de chaque lot.

3.3 – Gestion pluviale

Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Les éléments techniques (coffrets ...) seront intégrés dans les clôtures végétalisées de façon à être le moins visible possible.

Gestion des eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée à un assainissement autonome à la parcelle.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement centennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse).

Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 15 m³ pour 200 m² (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, le revêtement bitumineux est proscrit.

Une citerne ou cuve de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

La citerne ou cuve devra de préférence être enterrée.

Dans le cas d'une cuve ou citerne hors sol, cet équipement devra être parfaitement intégré au paysage par un habillage soignée et qualitatif tel qu'un bardage bois, qu'un mur de même finition que le bâtiment principal.

Les citernes souples sont interdites.