

MARINES

LOT 40

PA10 : PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT DU PLU

27/01/2021
Modifié le 18/02/2021
Modifié le 01/04/2021

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement :
Ariane Laurent / AGMR / mail : agmr@orange.fr

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation et la nature des plantations prévues.

Le règlement du PLU est applicable avec les compléments suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMIS

- Voir le PLU

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- Voir le PLU

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

- Voir le PLU

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

- Voir le PLU

Les articles du PLU sont complétés par :

- Pour les lots 1 à 6, les eaux pluviales seront gérées par infiltration à la parcelle.
Pour les eaux pluviales des accès privatifs (caniveaux longitudinaux à la charge de l'acquéreur), les dispositifs d'infiltration devront être positionnés dans les espaces vert coté voie créée.
Pour les eaux pluviales des toitures, les dispositifs d'infiltration devront être positionnés en point bas des jardins privatifs côté allée du ru à Lin.
- Pour les lots 7 à 11, les lots disposeront de boîte de branchement pour les eaux pluviales sur la voie créée.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

- Voir le PLU

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les « zones constructibles » dans lesquelles les constructions sont autorisées, ces zones sont à respecter avec une tolérance de 0,20 m.
- Les abris de jardin seront implantés dans les zones indiquées sur le plan de composition, avec une tolérance de 0,50 m
- Les « implantations de la façade principale » qui doivent impérativement être respectées
- Les « implantations de la façade principale en recul maximal 1,50 m », où une partie de la façade sur rue (soit au moins 30% de celle-ci), doit s'inscrire avec un recul maximal de 1,50 m par rapport au tracé figurant sur le plan de composition ;
- La localisation indicative de l'accès des véhicules

Les terrasses, abris de jardin et piscines découvertes pourront être construits en dehors des « zones constructibles »

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives des lots

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les « zones constructibles » dans lesquelles les constructions sont autorisées, ces zones sont à respecter avec une tolérance de 0,20 m.
- Les implantations obligatoires en limites : cette obligation doit être respectée pour un bâtiment ou une annexe (garage ou charreterie) sur au moins 5 m de profondeur de pignon. Lorsqu'une implantation en limite est exigée sur les deux limites, et si la construction comporte deux corps de bâtiments, ceux-ci devront être reliés au minimum par un auvent couvert en tuiles de 2 m de profondeur.

- Les murs aveugles (ou avec jours de souffrance) non implantés en limite devront être distants des limites séparatives d'un minimum de 1,50 m
- Les baies devront être distantes des limites séparatives d'un minimum de 4 m (distance mesurée perpendiculairement à la baie).

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Voir le PLU

ARTICLE 9 : Emprise au sol

- Voir le PLU

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Les articles du PLU :

- Hauteur maximale 6 m à l'égout par rapport au terrain naturel

Sont complétés par :

- Les hauteurs des constructions ne dépasseront pas deux niveaux habitables, soit R+1 ou R+C lorsque cette indication est portée au document graphique.
- Les altitudes d'implantation des RC indiqués sur le plan de composition devront être respectés selon les modalités suivantes :

Pour les lots 1 à 6 : les cotes sont des minimums à respecter avec une tolérance de 0,1 m vers le haut.

Pour les lots 9 à 11 : les cotes sont des maximums avec une tolérance de 0,1 m vers le bas

Pour les lots 7 et 8 : Les constructions principales devront s'intégrer au mieux dans la pente du terrain. Les cotes d'implantation seront soumises à l'approbation de l'aménageur.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les articles du PLU sont complétés par :

LE PLAN

Il sera allongé avec des pignons étroits (maximum 7 m). Une aile en retour est autorisée, dont la hauteur au faîtage devra être inférieure à celle du volume principal. Si cette aile n'est pas en limite séparative, elle devra être décalée de 0,60 m minimum par rapport au pignon le plus proche.

LE VOLUME

- La hauteur des façades sera supérieure à la hauteur des toitures (sauf pour les garages).
- La hauteur totale au faîtage de la construction sera supérieure à sa profondeur (sauf pour les garages).

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière.

- Les sens de faîtages indiqués sur le plan de composition seront respectés pour la toiture principale.
- Les accès de voiture en sous-sol sont interdits.

LES EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL

Ces extensions pourront être réalisées :

- Dans le prolongement du pignon ;
- En appentis sur la façade principale ou le pignon ;
- Perpendiculairement au bâtiment principal ;

Dans tous les cas (sauf pour les abris de jardin), la continuité au bâti principal devra être assurée par des murs, des auvents ou toute autre liaison.

Ces extensions sont des volumes secondaires et doivent donc être moins larges, moins épaisses, moins hautes que les volumes principaux.

LES OUVERTURES

Sur les façades visibles depuis les rues (y compris les façades arrière des lots 1 à 6, visibles depuis l'allée du ru à Lin) :

Les proportions des baies principales seront verticales et se rapprocheront des cotes suivantes :

- Pour les fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,4 environ pour la hauteur : soit par exemple 0,80 X 1,15ht ou 0,80 X 1,25ht ; 0,90 X 1,35ht ou 0,90 X 1,45ht ; 1 X 1,45ht ou 1,00 X 1,55 ht etc...
- Pour les portes-fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,8 environ pour la hauteur : 1,00 X 2,15 ht ; 1,20 X 2,15 ht etc...
- Les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées ;
- Les vérandas ou verrières respecteront les pentes de toiture de la construction ;
- Les oeils de bœuf sont admis en nombre très limité.
- Les lucarnes seront à la capucine ou à la bâtière, et de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) ;
 - sur toiture elles ne seront pas à structure charpentée ou bois ;
 - engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie ;
- Les châssis vitrés en toiture seront limités en dimensions à 0,80 m (largeur) x 1,00 m et ils devront être entièrement encastrés, limités à un châssis pour la façade visible du domaine public ;
- Les volets battants seront en bois, à barres sans écharpes ou persiennés ;
- Les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public (se référer au PLU).

Sur les façades jardin :

- Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis, sous réserve de leur parfaite intégration dans l'ensemble architectural ;
- Les portes fenêtres sont limitées à 1,60 m de large ;
- Les châssis vitrés en toiture de plus grande dimension sont admis ;
- Les volets roulants sont admis ;

LES PAC

Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ou climatisations devront être cachés par rapport aux espaces communs et aux espaces publics, par la réalisation d'un habillage ou écran prévu à cet effet. Ce dispositif devra figurer dans la demande de PC.

LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressauts en enduit taloché autour des ouvertures etc...

Une corniche devra être réalisée. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

LES MATERIAUX ET LES COULEURS

- Les enduits seront d'aspect gratté, taloché ou lissé de ton pierre (beige soutenu) ;
- Les couvertures auront une pente entre 35 et 45° et couvertes de tuiles de terre cuite petit moule (60/m² environ) de ton terre cuite. Tous les arêtières seront réalisés au mortier, les noues seront fermées et les rives réalisées soit avec des ruellées soit avec des tuiles scellées comportant un léger débord. Les tuiles d'arêtier et les tuiles de rive sont interdites ;
- Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets ...) seront en bois peint. Les volets et les portes d'entrée et de garage seront soit foncées : vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang de bœuf, soit en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige, y compris barres et ferrures. Les croisées seront en harmonie avec les couleurs des volets et de la porte d'entrée, ou de couleur claire, beige ou gris clair, à l'exclusion du blanc pur ;
- Les menuiseries en aluminium sont admises pour les grandes baies situées sur la façade arrière.

LES CLOTURES

Il sera prévu soit des grillages doublés d'une haie vive, soit des murets avec chaperon en maçonnerie, de 1,60 de hauteur, comportant éventuellement des portails, selon localisations indiquées sur le plan de composition. Les murets seront réalisés en pierres posées par assises horizontales et régulières, pleines et d'au moins 15 cm d'épaisseur (venant le cas échéant en avant d'un mur en matériaux préfabriqués).

- Les portails et portillons seront d'un modèle simple avec l'arase horizontale. Les portails et portillons, intégrés à une clôture maçonnée, seront en bois ou en métal (pas de PVC ni d'alu). S'ils sont pleins ou à lames verticales espacées, ils seront en bois. S'ils sont métalliques, ils seront à barreaudage vertical circulaire éventuellement festonné avec, le cas échéant, une partie pleine à la base. Ils devront être de même hauteur que le mur.
- En cas de grillage + haie sur la limite de la rue, devant les façades d'accès aux maisons, les grillages seront implantés en recul d'1 m et les haies côté rue.
- Les clôtures latérales et de fond de parcelles seront composées d'un grillage de 1,60 m maximum de hauteur doublé d'une haie. Les grillages seront soit de type « à moutons » (ursus) soit de type simple torsion galvanisé non plastifié.

LES ABRIS DE JARDIN ET LES PISCINES DECOUVERTES

- Les abris de jardin pourront être en bois ou en maçonnerie avec des matériaux et couleurs similaires à ceux des bâtiments principaux. Leur surface n'excédera pas 6 m². Ils seront de préférence implantés en continuité avec le volume principal de la maison.
- Les piscines découvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives et à une distance maximale de 15 m par rapport au bâtiment d'habitation.

ARTICLE 12 : Stationnement

- Voir le PLU

ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations

Les articles du PLU sont complétés par :

- Il sera prévu des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essences locales soit 1 arbre par 100 m² d'espace non construit et non occupé par une aire de stationnement.
 - Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues.
 - La plantation des arbres indiqués sur le plan de composition est obligatoire, selon la localisation indicative du plan.
 - Les arbres indiqués « à préserver » sur le plan de composition devront être conservés et entretenus
 - Sauf indication contraire portée sur le plan de composition, les limites latérales et les limites de fonds de parcelles seront constituées d'un grillage de 1,60 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale ou une haie bocagère sur les limites extérieures des lots, tel que localisé sur le plan de composition.
-
- **Choix de végétaux pour les haies constituant la frange du projet et les haies séparatives de jardins :**

Les haies plantées au niveau des franges boisées et des haies séparatives de jardins seront constituées des arbustes suivants au choix :

- - *Corylus avellana* (Noisetier)
- - *Cornus mas* (Cornouiller)
- - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin)
- - *Fagus sylvatica* (Hêtre)
- - *Crataegus monogyna* (Aubépine)
- - *Ilex aquifolium* (Houx)
- - *Acer campestre* (Erable champêtre)
- - *Carpinus betulus* (Charme ou charmille)
- - *Prunus spinosa* (Épine noir)
- - *Ligustrum vulgare* (Troène commun)
- - *Viburnum opulus* (Viorne obier)
- - *Mespilus germanica* (Néflier)

Les arbustes seront plantés le long des limites de propriétés, à une distance de 0.50 m. minimum. Pour les clôtures séparatives les haies ne devront pas excéder à terme une hauteur de 2.00 m. (suivant les distances de plantation par rapport à la mitoyenneté : art. 671/672 du code civil).

Au niveau des clôtures séparatives, les haies plantées devront alterner les espèces végétales pour favoriser la diversité écologique. Un choix de quatre essences minimums devra être observé lors de la plantation de la haie.

La taille des arbustes à la plantation sera de 40 à 60 cm. de façon à assurer une bonne reprise des végétaux et limiter les coûts à la plantation. La distance de plantation entre les plants sera de 1.00 m. de façon à obtenir à terme une haie vive fournie.

Rappel : Avant la plantation des haies, il sera important de vérifier qu'il n'y ait pas de réseaux enterrés à l'emplacement de la future haie de façon à éviter tous risques de dégradations de ces derniers.

Cette liste n'est pas exhaustive. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) du département fournit une documentation pédagogique sur « Végétaliser sa clôture ».

Choix d'arbres pour les parcelles privées :

De façon à conserver un caractère local et une intégration du futur lotissement dans le paysage de la commune, la plantation et le choix de variété d'arbre est également réglementé. Les arbres seront des espèces locales. Les variétés pourront être fruitières (Pommiers, Poiriers, Cerisier) et/ou ornemental (Chêne, Érable champêtre,...).

Aussi chaque parcelle devra la plantation d'un nombre minimum de sujets sur sa parcelle, à raison d'un arbre pour 100 m² (conformément au PLU). Pour rappel les arbres de plus de 2.00 m. de haut devront être planté à une distance de 2.00 m. minimum de la limite de propriété.

Liste des arbres pouvant être plantés au choix sur les parcelles privées :

- - Sorbus aria (Alisier blanc)
- - Sorbus torminalis (Alisier torminal)
- - Carpinus betulus (Charme commun)
- - Castanea sativa (Châtaignier)
- - Quercus robur (Chêne pédonculé)
- - Quercus petraea (Chêne sessile)
- - Acer campestre (Erable champêtre)
- - Fraxinus ornus ou excelsior (Frêne)
- - Fagus sylvatica (Hêtre)
- - Prunus avium (Merisier)
- - Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
- - Tilia (Tilleul)
- - Malus (Pommier à fleur)
- - Amelanchier (Amélanchier)

Cette liste n'est pas exhaustive. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) du département fournit une documentation pédagogique sur le choix des arbres.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Surface de Plancher

La SDP maximale autorisée sera répartie par l'aménageur qui fournira un certificat attestant la SDP autorisée sur chaque lot