

PERMIS D'AMENAGER DES SENCIES

Commune de Bouère



Bouère



urbago
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@fr.fr



PA 10 – Pièces réglementaires

PA 10 – Pièces réglementaires

10.1 – Règlement graphique

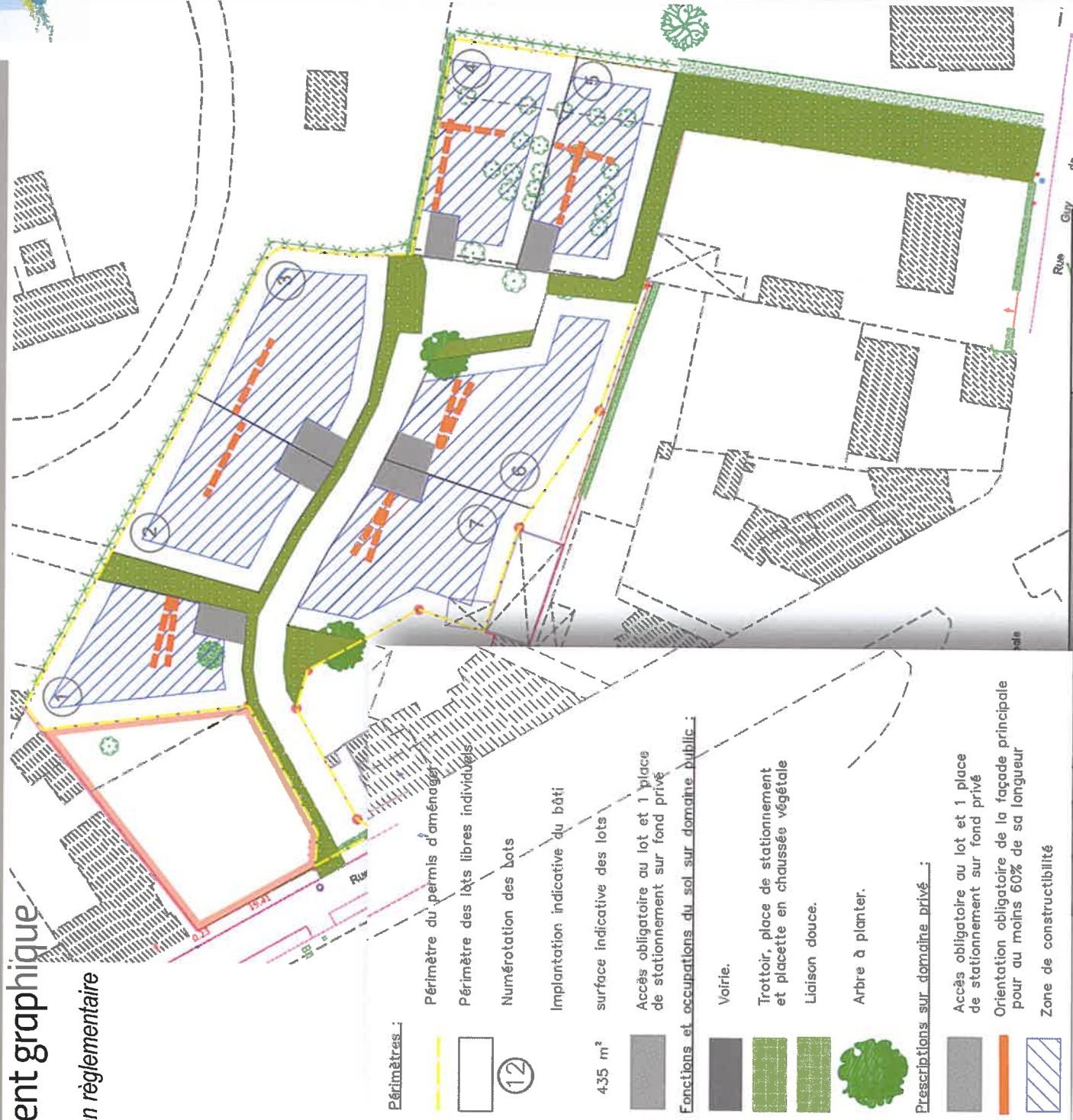
Extrait du plan réglementaire



Bouère

Permis d'aménager des Sencies – BOUÈRE

39





PA 10 – Pièces réglementaires 10.2 – Règlement écrit

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES

2. REGLEMENT D'URBANISME

Section 1 • Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article 1 Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Section 2 • Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Accès et voirie

Article 5 Caractéristiques des terrains

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 13 Espaces libres et plantations

Article 14 Répartition de la surface de plancher maximale par lot et ilot

3. ANNEXE AU REGLEMENT



PA 10 – Pièces réglementaires 10.2 – Règlement écrit

1. Dispositions générales

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement des Sencies, situé sur la commune de BOUERE, et réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale, sont celles des règles du document d'urbanisme en vigueur, complétées par les dispositions réglementaires suivantes, conformément à l'article R151-21 du CU qui permet de fixer des règles propres à un permis d'aménager.

Le présent règlement écrit et le document réglementaire graphique PA10.1 sont opposables et s'imposent, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le présent permis d'aménager est une opération d'habitat mixte. Le lotissement de la rue des Sencies comprend 7 lots libres destinés à l'accès à la propriété.



2. Règlement d'urbanisme

Section 1 ■ Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- 1- Toutes constructions à vocation principale d'habitat,
- 2- Les constructions annexes,
- 3- La construction d'un abri de jardin, non accolé à l'habitation,
- 4- La mise en place de cuve enterrée de récupération des eaux pluviales.
- 5- Les implantations d'activités professionnelles (commerce, bureaux, services) sous réserves, des conditions suivantes :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement,
 - qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - qu'elles s'exercent dans les limites du volume de la maison d'habitation arrêtées à la date du dernier permis de construire connu,
 - qu'elles n'impliquent aucune extension ou création de bâtiment dont la réalisation serait nécessaire à leur exercice,
 - qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la maison d'habitation,
 - qu'elles répondent aux conditions de stationnement du lotissement.

6- Les aires de stationnement ouvertes au public sont localisées soit sur la voirie principale du lotissement, soit sur des espaces publics particuliers.

7- Les affouillements et exhaussement du sol, d'une superficie inférieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 mètres.

8- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie en zone d'habitat et qui n'entraînent pas ou qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.



PA 10 – Pièces réglementaires 10.2 – Règlement écrit

Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.
- 2- Tout dépôt ou stockage de toute nature, à l'exception du bois de chauffage à condition que le rangement de celui-ci revête un aspect satisfaisant.
- 3- La construction d'un garage en sous-sol.

Section 2 ■ Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Accès et voirie

Les accès doivent respecter les indications portées au plan réglementaire PA 10-1 – Localisation et emprise.

Article 5 Caractéristiques des terrains

Le regroupement de deux lots pour la construction d'une seule habitation est interdit.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les indications portées au plan réglementaire PA 10-1.

Les garages et annexes doivent s'implanter dans la zone de constructibilité figurant au règlement graphique PA 10-1, à l'exception des abris de jardin.

Une orientation nord/sud des bâtiments sera privilégiée, notamment pour favoriser les apports solaires passifs.

La façade d'accès au garage sera édifiée avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parties des bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m et respecter la zone de constructibilité indiquée au plan réglementaire 10-1.

S'ils ne sont pas accolés ou intégrés à la construction principale, les abris de jardins doivent être implantés de façon préférentielle sur les fonds de lots, de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance équivalente à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

PA 10 – Pièces réglementaires 10.2 – Règlement écrit

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface des lots.

Les abris de jardins ne peuvent représenter une emprise au sol supérieure à 12 m²

La surface de plancher maximale autorisée figure en annexe du présent règlement.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

10.2 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du plancher du rez-de-chaussée, ne peut dépasser :

- o pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 10 m maximum
- o pour les constructions à usage d'annexes, tels que garages, ateliers, buanderias : 5 m maximum
- o pour les abris de jardin : 3 m maximum

Article 11 Aspect extérieur des constructions

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Le sens de la construction devra respecter l'orientation de la façade principale figurant au plan réglementaire pour au moins 60 % de la longueur totale de celle-ci.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Les annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte neutre et non brillants, en dehors des panneaux solaires et photovoltaïques.

Les abris de jardin seront en bois naturel et couverts avec un matériau de teinte ardoise.

b. Couverture

Les constructions doivent avoir au minimum deux versants de toiture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées ou couvertes par un matériau adapté de teinte ardoise. Un acrotère peut être mis en place afin d'en améliorer l'intégration.

11.3 Façades

a. Aspect

Les coloris des façades devront rechercher une harmonie générale, en privilégiant les tons beige, blanc cassé et gris colorés, à l'exclusion des tons rosés. Les façades en bois doivent conserver l'aspect naturel de ce dernier. Les menuiseries colorées sont autorisées mais les couleurs vives sont interdites.

b. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Si une clôture est mise en place, elle doit respecter les préconisations suivantes :

1. Clôture en façade sur rue, à l'alignement ou en retrait maximum d'un mètre :

- soit un muret maçonné dans le coloris de la construction principale entre 0.80 m et 1 m de hauteur doublé ou non d'une haie
- soit une haie libre et simple d'une hauteur maximum de 1.50 m,

Ces deux dernières structures peuvent être doublées ou non d'un grillage simple torsion de couleur grise ou verte sombre d'une hauteur maximum d'1.20 m sur poteau métallique de même couleur.

La haie doit être plantée du côté du domaine public par rapport à la structure composant la clôture.

2. Clôture en limites séparatives, d'une hauteur maximum de 1.80 m :

- soit un grillage simple torsion de couleur grise ou verte sombre sur poteaux métalliques de même couleur d'une hauteur maximum de 1.20 m, et/ou haie libre maximum 1.80 m de hauteur,
- soit un talus d'une hauteur maximum de 1.00 m planté d'une haie libre notamment pour gérer les différences de niveaux,
- soit des panneaux de type claustra.

PA 10 – Pièces réglementaires
10.2 – Règlement écrit

3. Annexe au règlement

Une palette végétale spécifique, annexée au règlement du lotissement.

Article 12 Stationnement

Les aires de stationnement sur les lots privés, dénommées « accès et place de stationnement obligatoire sur domaine privé », figurant au plan réglementaire (PA 10.1), doivent être réalisées.

La seconde place de stationnement imposée doit être réalisée sur le lot :

- Soit en garage fermé intégré à la construction principale,
- Soit à l'air libre.

Article 13 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques sont à proscrire.

D'une manière générale, les plantations de conifères de type thuyas (faux-cypriès, cyprès et cupressocyparis, et de lauriers palmes (Prunus laurocerasus) sont interdites.

Les végétaux à planter en limite de parcelles font l'objet d'une palette végétale, annexée au règlement du lotissement.

ARTICLE 14 Répartition de la surface de plancher maximale par lot

L'attribution de la surface de plancher sera précisée ultérieurement pour chaque projet sur une attestation jointe à la demande de permis de construire

Lots libres de constructeurs			
Surface du terrain permis d'aménager	Surface totale constructible	Nombre de lots constructibles maximum	Surface de plancher maximale
5330 m²	3843 m²	7	3843 m²

Ces surfaces seront précisées lors de l'établissement du plan de bornage.

Avant tout dépôt de permis de construire, la cote d'implantation de la construction sera définie par le constructeur après avoir contrôlé les niveaux des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales sur le plan de recensement défini après y lotissement et disponible en mairie.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer, vérifier ou faire vérifier les cotes allométriques raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.

Numéro du lot constructible du permis d'aménager	Surface du terrain	Surface totale constructible	Surface de plancher maximale
TOTAL / 7	TOTAL / 3843 m²	TOTAL / 2409 m²	TOTAL / 2409 m²
1	505	295	295
2	525	316	316
3	594	370	370
4	543	340	340
5	483	293	293
6	631	405	405
7	562	390	390

NB : Les surfaces des lots sont données à titre informatif, elles deviendront définitives au bornage des lots.

PA 10 – Pièces réglementaires 10.2 – Règlement écrit

4. Annexe : palette végétale au règlement

Les végétaux ci-après doivent être choisis parmi ceux proposés ci-dessous dans la composition des espaces publics et privés :

VEGETAUX DE HAIE LIBRE – 1.20m à 1.50m de hauteur :

- Abelia
- Arbutus (arbousier)
- Aronxi
- Buxus (buis)
- Callicarpa
- Ceanothe persistant
- Chaenomeles (cognassier du japon)
- Choisya (oranger du Mexique)
- Cistus
- Cornus (cornouiller à bois décoratif, à fleur)
- Deutzia
- Escallonia
- Evonymus alatus (fusain ailé)
- Exochorda
- Forsythia
- Garrya
- Hedera helix arborescens (lierre en arbre)
- Ilex (houx)
- Itea virginica
- Kerria japonica (corète du Japon)
- Naudina domestica
- Philadelphus (seringat)
- Pittosporum tobira
- Phyllirea angustifolia ou vilmoriana
- Physocarpus opulifolius
- Syringa (lilas)
- Viburnum opulus, plicatum, (viorne)
- Weigela

ARBRES :

- Arbres fruitiers productifs ou ornementaux (pommier, poirier, cerisier, prunier, etc.)
- Amélanchier
- Aubépine
- Erable de petit développement (acer campestre, acer griseum, etc.)
- Sorbier (sorbus aréa, aucuparia, domestica, torminalis)
- Parrotia persica
- Bouleau (betula)
- Lagerstroemia

Sont prosrites les haies monospécifiques et haies de conifères composées uniquement des végétaux suivants :

- Laurier palme
- Troène
- Charmille
- Hêtre
- Photinia
- Eleagnus
- Evonymus (fusain).