



LOTISSEMENT

«LA CROIX CARRON 2»

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT
PA 10.1

ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

PRÉAMBULE

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement de « La Croix Carron 2 ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier. Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager. Ce règlement est complété par un plan de composition.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur. L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLUiH

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Les Brouzils. Le terrain est situé en zone 1AU du PLUiH, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager créé, est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements et activités compatibles avec l'habitat. La superficie totale du projet est d'environ 5,9 hectares.

La division et la fusion de lot ne sont pas autorisées. A l'exception des ilots destinés aux logements sociaux, il n'est accepté qu'un logement par lot.

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Se référer au PLUiH

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

En complément du PLUiH, les implantations des constructions principales et de leurs garages associés, à savoir contigus avec une liaison fonctionnelle, seront données par le plan PA10.2.

La construction principale est le projet dont la destination est conforme à la prescription du secteur du PLUiH, à savoir l'habitat pour le secteur 1AU.

Le ou les volumes secondaires ou fraction du projet, en continuité de la construction principale, sans liaison fonctionnelle, présentant **un usage autre que celle de l'habitat**, telles qu'un garage pour véhicule(s) ou vélos, un rangement (etc.), seront considérés comme des annexes.

2. Clôtures

2.1 Généralités

En complément du PLUiH, les clôtures sont définies sur le plan des clôtures PA10.3.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

2.2 Clôtures de transition

En complément du PLUiH, les clôtures de transition sont définies sur le plan des clôtures PA10.3.

L'entretien des haies sur chaque lot est à la charge de l'acquéreur qu'elles soient plantées par l'aménageur ou l'acquéreur.

2.3 Composition et hauteur

La composition et la hauteur des clôtures sont définies uniquement par le plan PA10.3 pour chaque lot.

Des hauteurs et des types différents seront éventuellement et ponctuellement admis lorsque les projets à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics le justifieront.

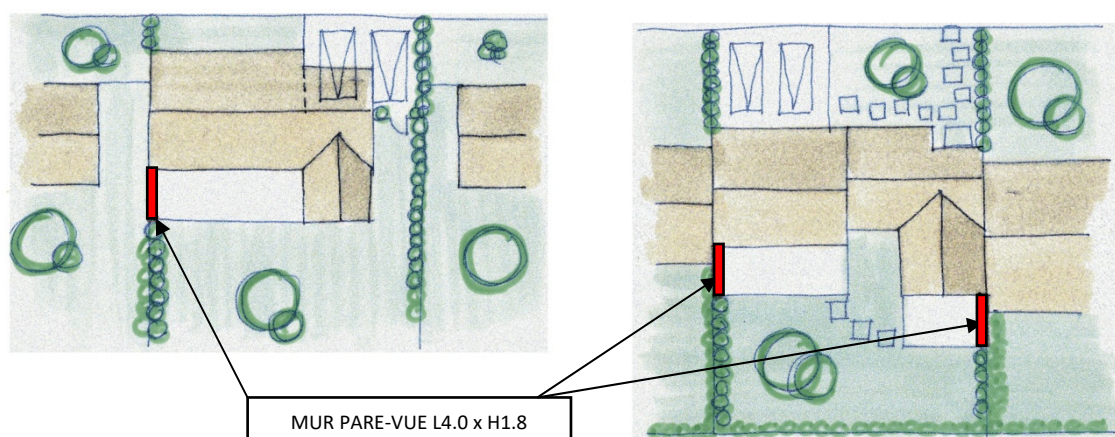
La hauteur des clôtures composées de haies vives comprenant des essences variées et locales n'est pas réglementée.

La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales (pas de haies monospécifiques) n'est pas réglementée

Un mur en parpaing enduit des 2 faces (teinte dito construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

- Être réalisé dans la continuité de la construction principale,
- Être implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

3.1 Les espaces libres

- Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, ni les aires de stationnement en surface, *ni les terrasses* et ni les circulations) doivent être paysagés et perméables.
- Les pelouses synthétiques et les piscines sont considérées comme perméables.

3.2 Les plantes nouvelles

- Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doivent être respectés.
- Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.
- Les stationnements perméables plantés seront entretenus par l'acquéreur.

Les essences des végétaux préconisés sur les espaces privés sont données par la notice suivante :

ESPACES PRIVÉS

Prescriptions obligatoires

- Haies en coeur d'îlots et haies en limites séparatives (plantées par l'aménageur)

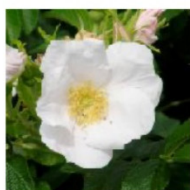


Les lots présentent une pré-végétalisation, formée par des haies champêtres basses (hauteur maximum 2m). Mélangeant essences aux feuillages persistants ou caduques, les végétaux s'animent de couleurs avec la succession de floraison et les couleurs automnales des feuillages.

Détails des haies plantées :

Entretien conseillé :

Les haies seront de préférence laissées libres. Une taille légère annuelle sera pratiquée pour contenir le développement des arbustes en cas de besoin. Un apport de paillage en pied de haie pourra être réalisé tous les ans.



Rosa rugosa 'Alba'



Cornus stolonifera F.



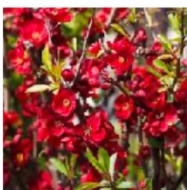
Viburnum tinus



Prunus L. 'Myrtifolia'



Euonymus alatus 'compactus'



Chaenomeles (cognassier)



Abelia X. g.



Syringa



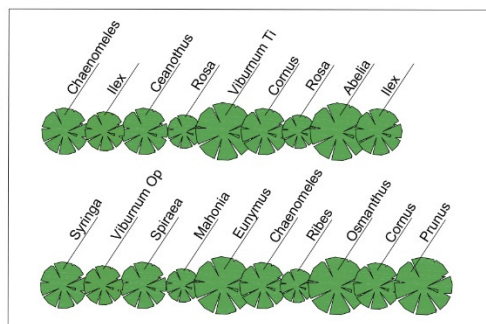
Ceanothe



Ilex crenata

Haies libres

Abelia X grandiflora 'Edward Goucher'
Chaenomeles superba
Ceanothe pallidus 'Marie simon'
Cornus stolonifera 'flaviramea'
Eunymus alatus 'compactus'
Ilex crenata
Mahonia aquifolium
Osmanthus x burkwoodii
Prunus lusitanica 'Myrtifolia'
Ribes sanguineum
Rosa rugosa
Spiraea arguta
Syringa vulgaris 'Primrose'
Viburnum opulus 'Compactum'
Viburnum tinus



Exemple de séquence plantée

Prescriptions obligatoires

- Haies libres en limites séparatives (privé/privé)



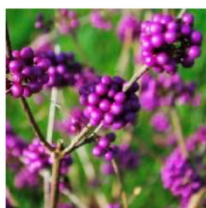
Des haies pourront être plantées en limite de voisinage pour feutrer les vues et seront conduites de préférence en forme libre. Leurs floraisons et les différents ports des végétaux animeront les jardins au fil des saisons. Les différences de taille et de port permettront d'atténuer l'aspect longiligne des parcelles de jardins.

- Les clôtures devront suivre les prescriptions indiquées page 25 pour les clôtures.
- Les haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les haies opaques et très rigides de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès des Landes...) et de lauriers (Prunus laurocerasus...) sont prosrites.
- Les essences prosrites (invasives) et allergisantes sont jointes en annexe du présent cahier de prescription.

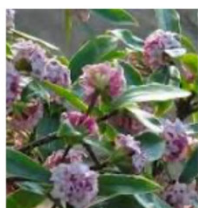
Liste végétaux conseillés (ainsi que la liste de la page précédente) :

Callicarpa bodinieri (arbuste aux bonbons)
Daphne odora 'aureomarginata' (Daphné)
Escallonia macrantha 'rubra' (Escallonia)
Hydrangea 'anabelle' (hortensia)
Hydrangea quercifolia (Hortensia à feuille de chêne)

Nandina domestica (Bambou sacré)
Salix rosmarinifolia (Saule à feuille de romarin)
Spiraea x vanhouttei (Spirée)
Spiraea 'billardii' (Spirée de Billard)
Viburnum plicatum 'Lanarth' (Viorne)



Callicarpa



Daphne



Escallonia



Hydrangea anabelle



Hydrangea q.



Nandina



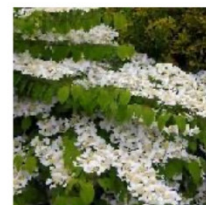
Salix



Spiraea x v.



Spiraea b.



Viburnum p.

Recommandations qualitatives

- Bande végétalisée en façade de lots, composition des jardins, préconisations pour un jardin au naturel



Ulmus 'Jacqueline Hillier'

Le travail de plantation des jardins et des bandes en façades de lots permet le développement d'espace végétal en harmonie avec l'ensemble du quartier et son environnement.

Le choix d'une palette végétale adaptée avec un paillage en broyat de bois permet d'obtenir des lieux agréables en période estivale (îlots de fraîcheur).

LA BIODIVERSITÉ : Le jardin est un écosystème composé de nombreuses espèces végétales et animales avec des interactions étroites entre elles. Une grande diversité d'espèces c'est la clef pour obtenir un équilibre entre les différentes entités.

Principe :

- Les alignements de végétaux monospécifiques sont déconseillés,
- Les massifs pourront être travaillés en mélangeant plantes arbustives, plantes vivaces et bulbes. Des sujets de différentes tailles pourront être plantés en respectant les dimensions à taille adulte des végétaux.
- Des petits arbres peuvent être implantés pour compléter la composition d'ensemble (les arbres doivent être plantés à 3m de la limite séparative)

Liste végétaux conseillés :

Petits arbres :

Amelanchier
Camelia japonica
Cornus florida
Magnolia x soulangiana
Malus 'Everest' ou 'coccinella'
Parrotia persica
Ulmus 'Jacqueline Hillier'

Arbustes (en complément des arbustes page précédente) :

Azalea mollis 'Persil'
Camelia sasanqua
Deutzia
Grevillea juniperina
Pieris japonica
Pittosporum tenuifolium 'Midget' ou 'Golf Ball'
Rosmarinus officinalis

Plantes vivaces et graminées :

Achillea millefolium
Alchemilla mollis
Anemone x Hybrida 'Honorine Jobert'
Agapanthus
Centranthus ruber
Euphorbia
Erigeron karvinskianus
Gaura lindheimeri blanc
Geranium vivace
Helleborus niger
Perovskia 'Little Spire'
Salvia nemorosa
Salvia greggii

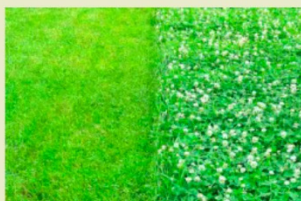
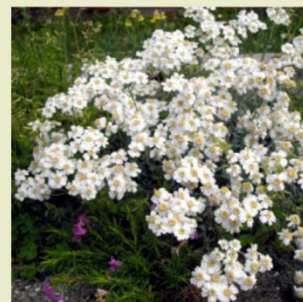
Plantes Couvre-sols :

Hedera algenriensis 'bellecour'
Vinca minor
Rosmarinus 'Pointe du raz'

Les bonnes pratiques pour entretenir son jardin au naturel et développer la biodiversité :

Planter des végétaux adaptés

- Préserver l'écosystème
- Choisir des végétaux adaptés au climat, au sol, à l'ensoleillement
- Éviter les plantes envahissantes et allergisantes
- Préférer mélanger les essences locales, plus riches en nectar et pollen
- Installer des végétaux mellifères et nectarifères, ou laisser la flore spontanée s'installer et attirer les insectes

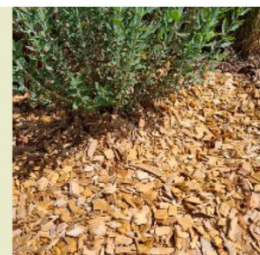


Varier les hauteurs de tonte

- Conserver les plates-bandes enherbées (plutôt que l'enrobé ou pavés)
- Adopter la tonte différenciée, plus haute aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager et verger
- Laisser la flore et la faune sauvage s'implanter dans le jardin
- Préférer une hauteur de tonte du gazon supérieure à 6cm

Opter pour un paillage biodégradable

- Il est constitué de copeaux de bois, de déchets de tonte, de paille..)
- Il permet d'enrichir le sol en matière organique et de favoriser l'action des décomposeurs,
- Il abrite les insectes et la microfaune utile
- Il constitue un réservoir de nourriture



Préserver les refuges

- Dédier des habitats pour les animaux utiles en conservant des refuges naturels (point d'eau, tas de bois, arbre creux, mur à pierre sèche)
- Créer des refuges artificiels, : boîtes d'hivernage, nichoirs adaptés selon les espèces d'oiseaux

4. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En complément du PLUiH, à l'exception des lots 22 et 77 à destination des logements sociaux où est demandé 1 place par logement, il est imposé 2 places extérieures pour chaque lot :

- Pour les lots courants, la position des stationnements est imposée.
- Pour les lots en drapeau, seul l'accès est imposé : les stationnements sont libres sur le lot.
- Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

Un carport est autorisé par lot. Il pourra présenter au maximum deux façades pleines. Une toiture et/ou des panneaux solaires, sont autorisés. Il sera en bois, tout comme les façades pleines. La hauteur maximum est de 3.00 m.

5. Condition de desserte des terrains

En complément du PLUiH, la position de l'accès unique de chaque lot est imposée, comme indiqué sur le plan de composition PA4.A.

6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Pour les réseaux d'eaux usées, eau potable, électricité, infrastructure et télécommunication numérique : se référer au PLUiH.

Eau potable

- Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

- Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière.
- Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au

caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer.

- Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Électricité

- Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés

Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés. Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique.
- Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations principales autorisées

- Sont autorisés les constructions d'habitation (logement et hébergement) et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sans modifier la densité du lotissement de la Croix Carron 2.

Sous-destinations autorisées

Sont autorisées les activités compatibles avec l'habitat.

Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone
- Les éoliennes non domestiques
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Règles volumétriques et d'implantation

Les implantations des constructions principales et des garages associés à la construction principale, seront données par le règlement graphique, plan PA10.2.

Les annexes peuvent s'implanter librement au-delà du droit de la façade sur rue. Pour les lots comprenant plusieurs limites sur les espaces communs, les annexes isolés devront être implantées à 3.0 m en retrait de ces limites.

Les abris de jardin sont autorisés cotés jardin et ne pourront présenter de surface de plancher supérieure 19 m².

Le sens du faîtage principal (plus haut et plus long, maison en « L » possible) est donné sur le règlement graphique PA10.2.

La hauteur des constructions est limitée au R+1

Qualité urbaine, architecturale et environnementale

- Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques sera autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade, si cette dernière en comporte.
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Sont proscrits les toitures à 4 pans, les matériaux de couvertures de teinte noire.

Les toiture terrasse accessible ou non, les toitures végétalisées et les couvertures en zinc ou métal laqué, ne pourront excéder plus de 30% de l'emprise du projet. Ces couvertures seront en priorité utilisées pour composition de volumes secondaires.

TITRE IV : COMPLÉMENT

Servitudes Diverses

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Chaque acquéreur doit un droit d'échelle à son ou ses voisins pour la construction et l'entretien du pignon ou façade de la construction voisine.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales en provenance des fonds supérieurs. Tout aménagement sur la parcelle ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les acquéreurs en bordure des haies bocagères existantes devront supporter la présence de surplomb végétal.

Taxes et participations

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Obligation du Permis de Construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie pour tout type de projet.

