

LOTISSEMENT «ESPRIT CHAMPÊTRE»

EVRAIN (22)
PA10 RÉGLEMENT



Maître d'ouvrage:



Equipe de conception



GENERALITES

OBJET

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé «Esprit champêtre» en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune d'Evran (PLUi dont OAP, zonage 1AUh1...) et ne s'oppose pas à l'application du R151.21 du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement « Esprit champêtre» couvre une superficie de 3069 m² situés en zone 1AUh1 au PLUi.

6 lots composent ce lotissement :

- o 6 lots libres destinés à accueillir des logements individuels. La réunion de deux lots est interdite
- Il sera constitué en outre d'espaces communs, à savoir :
- o Des espaces verts et des noues ou fossés d'écoulement des eaux pluviales
 - o Une voie unique de desserte

Avertissement : Le présent règlement précise les dispositions du PLUi en vigueur au moment de sa rédaction.

En cas de modifications postérieures des règles du PLUi, ces règles s'imposeront au présent règlement et aux pétitionnaires.

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evran PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 2
---	---	--	----------------------	-------------

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions
cf PLUi

Rappel non exhaustif du PLUi : Les zones 1AUH1 sont destinées à accueillir les projets d'aménagements futurs, elles sont à vocation principale habitat et encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Le projet s'inscrit dans une OAP (secteur B) fixant à 5 logements minimum le nombre global de logements à créer. La déclinaison programmatique du projet d'ensemble est précisée dans la note de présentation du permis d'aménager.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le plan de composition précise pour chaque parcelle les dispositions d'implantation imposées.

Principaux cas de figure d'implantations sur la parcelle :

Implantation avec bande d'accroche :

- au moins 50% de la façade du volume principal ou du volume secondaire est situé sur les bandes d'accroches constructibles



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du lotissement

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles.

Dans le cas de la construction d'annexes la règle d'implantation est la suivante :

- Les annexes (hors garages et carports) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale. (règle PLUi).
- En recul de 1.5 m minimum des limites latérales (pour permettre la continuité de la haie entourant la parcelle et l'entretien de l'annexe).
- En recul de 5m par rapport aux chênes et chataigniers pouvant se trouver sur la parcelle, et/ou sur les parcelles voisines.

Les annexes doivent s'implanter conformément au plan de composition.

Les carports peuvent s'implanter sur les deux places de stationnements prévu au plan de composition.

Article 6 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evrans PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 4
---	---	---	----------------------	-------------

Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures :

les règles du PLUi s'appliquent, à savoir :

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les toitures terrasses et toits plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Sont interdites les toitures d'aspect tôle à l'exception des annexes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Ouvrants, panneaux solaires, dispositifs de ventilation et d'évacuation des fumées

Les châssis de toit type VELUX et les panneaux solaires sur toitures sont encastrés et font partie intégrante de la composition architecturale globale du bâtiment.

Façades :

Principe fondateur : simplicité et unité de traitements seront recherchées.

Rappel des principes du PLUi :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Les règles générales citées ci-dessous peuvent admettre des exceptions au regard des caractéristiques du bâti traditionnel, notamment en commune littorale. Le P.V.C est interdit en bardages de façades

Teintes et couleurs

Rappel des principes du PLUi :

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanc pur et/ou noir pur sont strictement interdites.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les portails et clôtures ne sont pas obligatoires et ne sont pas réalisées par l'aménageur.

Clôtures – transitions avec les espaces publics

Le lotissement s'organise autour d'une voie unique qu'il s'agit de traiter avec attention pour assurer une unité du traitement paysager. Ainsi, les clôtures en façade de rue seront uniformes pour toutes les parcelles et constituées par une clôture type «ganivelle». Elle sera doublée d'une haie champêtre mixte et variée. Conformément au règlement du PLUI, l'ensemble ne dépassera pas 1m50.

Espaces non clos :

Les espaces de stationnement extérieurs ne seront pas clos.

Carports

Les carports seront soit en bois teinte naturel, soit en aluminium de teinte gris foncé à noir.

Clôtures – limites de voie de circulation et espaces verts, **T1 sur le schéma ci-joint.**

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evrans PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 5
---	---	---	----------------------	-------------

Elles seront constituées d'une clôture type « ganivelle » d'une hauteur maximale de 1m20.
Elle pourra être doublée d'une haie vive variée composée d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1m50, qui devra faire l'objet d'un entretien régulier et soigné
Les haies séparatives seront obligatoirement composées d'essences champêtres, dont voici une liste non exhaustive:
Charme, Noisetier, aubépine, sureau, bourdaine, fusain européen, cornouiller blanc, lilas, groseiller à fleur, Viorne obier...

Par conséquent et conformément au PLUI, les cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.
La liste des essences envisagée pour les haies séparatives devra être mentionnées au permis de construire.

Limites séparatives entre lots, T2 sur le schéma ci-joint.

Les clôtures en limites séparatives de lot ne sont pas obligatoires.
Si elles sont constituées, nous vous recommandons de les inclure dès la demande de permis de construire afin d'éviter une demande de déclaration préalable de travaux ultérieure.

Si elles sont constituées, elles devront être édifiées :

- soit d'un grillage rigide (maille soudé) de teinte verte foncé, gris foncé ou noir, doublé ou non d'une haie vive variée. Elles devront être de la même couleur que les clôtures édifiées en limites séparatives. La pose de lamelles bois teinte naturelle verticales est autorisée. Les lamelles pvc, plastiques synthétiques sont strictement interdites. La hauteur maximale est limitée à 1m80.
- soit d'une clôture ganivelle, doublée ou non d'une haie vive variée. La hauteur maximale est limitée à 1m80.
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.80m qui devra faire l'objet d'un entretien régulier et soigné.

Clôtures – Limites séparatives du lotissement (parcelles actuellement cadastrées F 200 – F 195 – F 1216 – F 211 – F 1305) ,T3 sur le schéma ci-joint.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires.
Si elles sont constituées, nous vous recommandons de les inclure dès la demande de permis de construire afin d'éviter une demande de déclaration préalable de travaux ultérieure.

Si elles sont constituées, elles devront être édifiées :

- soit d'un grillage rigide (maille soudée) de teinte verte foncé, gris foncé ou noir, doublé ou non d'une haie vive variée composée d'essences champêtre (voir liste non exhaustive ci-dessous). La pose de lamelles bois teinte naturelle verticales est autorisée. Les lamelles pvc, plastiques synthétiques sont strictement interdites. La hauteur maximale est limitée à 1m80.
- soit d'une clôture ganivelle, doublée ou non d'une haie vive variée composée d'essences champêtres (voir liste non exhaustive ci-dessous). La hauteur maximale est limitée à 1m80.

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evrans PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 6
---	---	---	----------------------	-------------

Schéma des typologies de limites

- T1: Clôtures – limites de voie de circulation et espaces verts: maximum 1m20 pour la clôture et 1m50 pour la haie
- T2: limites séparatives entre lots: maximum 1m80
- T3: limites séparatives du lotissement: maximum 1m80



Maître d'ouvrage :



Equipe de conception :



Lotissement «Esprit champêtre»,
Evran
PA 10: Règlement

Date :

13/10/2023

Page :

7

Portail et portillons

Le grand portail du Lot 5 devra être obligatoirement en bois local. Il pourra être à volet ou coulissant.
Les portillons indiqués sur le plan de composition devront être obligatoirement en bois local.

Situation des portillons et du portail



Grand portail
en bois du lot 5

Portillon en bois
présent dans
chaque lots

Maître d'ouvrage :



Equipe de conception :



Lotissement «Esprit champêtre»,
Evrans
PA 10: Règlement

Date :

13/10/2023

Page :

8

Article 8 : Emprise au sol

En zone 1AUh1 et UCA : 50% de l'unité foncière (règle du PLUi).

Lot	Surface prévue en m ²	Emprise au sol maximum par lot	Surface plancher maximale autorisée en m ² par lot	Surface espaces verts minimum par lot
1	433	216	107	130
2	380	190	139	114
3	369	184	172	110
4	353	176	152	106
5	330	165	145	99
6	460	230	196	138
TOTAL:	2325	1161	911	697

Article 9 : Espaces libres et plantations

En zone 1AUh1 et UCA les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle (règle PLUi).

D'une manière générale les végétaux choisis seront adaptés au climat et au sol en place. Une végétation adaptée est naturellement résistante aux parasites et maladies cryptogamiques.
La plantation de Cyprès, lauriers palmes et Thuyas en haie est interdite (règle PLUi).

Les aménagements devront s'intégrer dans l'environnement naturel de la commune. Aussi, les essences locales, les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées et mellifères qui participent à la biodiversité.

Le traitement des espaces extérieurs

Les aménagements sur la parcelle devront préserver au maximum la perméabilité des sols :
Espaces de stationnement aérien, allées d'accès et terrasses en revêtements assurant une infiltration des eaux pluviales : pavés ou dalles à joints gazon, espaces gravillonnés, platelages bois sur lambourdes pour les terrasses, etc...

Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le PLUi impose 2 places de stationnement par logement pour toute parcelle supérieure à 200 m².
En outre, le plan de composition précise en fonction de chaque lot, les organisations et modalités de stationnement :

Article 11 - Voirie et accès

Accès :

Un seul accès obligatoire autorisé par parcelle comme précisé au plan de composition.

Voirie :

L'ensemble des lots sera desservi par une voie principale.

Les voies sont conçues pour permettre de garantir la sécurité de la desserte du site, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 12 : Réseaux

L'ensemble des dispositifs sont précisés au programme des travaux.

Eaux usées/eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés précisés pour chaque lot.

Toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, noue ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les eaux pluviales les branchements seront réalisés en boîtes de branchement raccordées au réseau public (caniveau).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fond supérieur vers le fond inférieur conformément au code civil.

Prioriser l'infiltration à la parcelle avant connexion au réseau pluvial

Chaque lot devra réaliser obligatoirement un système d'infiltration à la parcelle soit par une noue, soit par un puisard pouvant recueillir l'équivalent de 3m³ dont le trop plein sera raccordé au point de rejet précisé sur le programme des travaux.

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evrans PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 10
---	---	---	----------------------	--------------

-Cuve de récupération des eaux pluviales

Il est vivement recommandé de prévoir un ou plusieurs récupérateurs des eaux pluviales d'une contenance totale minimale de 2000 litres.

Dans ce cas, ce(s) dernier(s) devra obligatoirement figurer sur le plan de masse lors du dépôt de demande de permis de construire.

Dans le cas d'une cuve aérienne cette dernière devra faire l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale (végétalisation, panneaux de bois en harmonie avec les clôtures, mur en continuité de la maison, cuve en bois/membrane, treille végétalisée, etc...

Maître d'ouvrage : 	Equipe de conception :  	Lotissement «Esprit champêtre», Evran PA 10: Règlement	Date : 13/10/2023	Page : 11
---	---	--	----------------------	--------------