REGLEMENT PA10

Permis d'aménager modificatif n°3

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES **2**
Article 1 – Champ d'application 2
Article 2 – Objet du règlement 2
Article 3 – Portée respective du règlement 2
Article 4 – Division des lots 2

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL **2**
Article 1 – Sont interdits 2
Article 2 – Sont autorisées 3
Article 3 – Accès et Voirie 3
Article 4 – Desserte par les réseaux 3
Article 5 – Caractéristiques des terrains 3
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 3
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 4
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 4
Article 9 – Emprise au sol 4
Article 10 – Hauteur maximale des constructions 4
Article 11 – Aspect extérieur 4
Article 12 – Stationnement 5
Article 13 – Espaces libres et plantations 5
Article 14 – Coefficient d'occupation du sol 6

TABLEAU RECAPITULATIF **6**

+ ANNEXE CLOTURE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux parcelles figurant au plan cadastral de la commune de Saint Diéry, sous les numéros : 1769, 1770, 1771, 1772p, 1773p, 1774p, 1775p, 1776p, 1777p, 1778, 1779p et 1780.

pour une superficie totale d'environ 13 664 m² (dont 10 999 m² cessibles) telle que délimitée au plan de composition joint.

Le lotissement prend la dénomination de « LA CHERILLE ».

Article 2 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie d u lotissement.

Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L. 442.1 du code de l'Urbanisme, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement, sans préjudice des prescriptions résultant des législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Article 3 – Portée respective du règlement

La carte communale étant le seul document d'urbanisme sur la commune, les règles d'urbanisme en vigueur pour le lotissement sont, hormis les points développés ci-dessous, celles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme).

Article 4 – Division des lots

Le présent lotissement comprendra au maximum 11 lots numérotés 1 à 11 (se reporter au plan de composition joint).

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 – Sont interdits

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2.

Article 2 – Sont autorisées

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ainsi que leurs annexes (garages, sous-sol...)
- Les clôtures
- Les abris de jardin, d'une surface maximale de 20 m², et dans la limite d'un seul par unité foncière
- Les activités libérales pourront être exercées à condition que l'exercice de celles-ci ne nuise pas à la bonne tenue des aménagements et à la tranquillité des résidants.

Article 3 – Accès et Voirie

I - ACCES

Pour être constructible, chaque terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, comme figuré sur le plan de composition joint.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc....

Pour les lots 10 et 11, aucun accès direct sur la RD 621 est autorisé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif et raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les travaux correspondants devront être réalisés par une entreprise agréée.
Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par réseau souterrain.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone d'implantation hachurée figurant au plan de composition.

Les bâtiments seront implantés avec un recul minimum tel que figurant sur le plan de composition.

Le long de la route départementale, les bâtiments seront alignés sur la dernière maison du lotissement existant afin de préserver l'unité du lotissement côté nord.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt collectif (télécommunications, distribution d'énergie,...).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions seront implantées dans la zone d'emprise hachurée sur le plan de composition.

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

Article 9 – Emprise au sol
Néant

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 7 m maximum à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Article 11 – Aspect extérieur

I - GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect homogène et des matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'intégration d'éléments de type de capteurs solaires (thermiques ou photo-voltaïques), de serres ou de vérandas devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

➔ Sont interdits :

- Les pastiches architecturaux de typologies étrangères à la région.
- Tout style de construction spécifique à une autre région.
- Le bois lasuré ou vernis, de couleur miel.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...) employés bruts.
- Les enduits de plusieurs couleurs sur un même volume
- Les pentes de toiture inférieures à 45 %.
- Les toitures en tuiles canal, les bardeaux d'asphalte, les matériaux de couleurs claires ou les matériaux brillants ou de couleurs non uniformes, excepté les capteurs solaires.
- Les toitures à 4 pans sur un même volume

➔ Sont recommandés :

- Les bardages verticaux pour les constructions en bois,

- Les couleurs grises ou sombres pour les constructions en bois : on utilisera de préférence des bois pouvant se patiner en gris sans lasure ou des peintures naturelles (type peintures suédoises) ou des produits de traitement se rapprochant de la couleur patinée naturelle du bois.

- Pour les toitures : des toits de forme simple dont la pente sera proche des pentes constatées dans le secteur pour les bâtiments traditionnels. Les toitures terrasses sont autorisées. La végétalisation de ces terrasses est recommandée.

- Pour les huisseries : on utilisera de préférence les huisseries en bois ou en profilés métalliques laqués. Les volets seront de préférence en bois. Les couleurs des huisseries seront en harmonie avec les couleurs des façades. Le PVC n'est pas recommandé pour ses effets sur l'environnement.

II - EXTENSIONS et CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Extensions
Seront admis pour les réfections des toitures ou les extensions des constructions existantes, les mêmes matériaux que ceux admis pour les constructions nouvelles.

- Constructions annexes
Les constructions attenantes au volume principal devront être traitées en harmonie avec la construction principale au niveau architectural.

L'emprise des abris de jardin est limitée à 20 m².

III – CLOTURES - PORTAILS

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, les clôtures devront conformes à l'annexe du présent règlement.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Toute plantation devra s'orienter vers des essences locales.

⇨ **Végétaux interdits pour les haies :** tous types de conifères et lauriers palmes.

⇨ **Végétaux recommandés** :

- Pour les haies : charme, hêtre, houx, noisetiers, sureau, groseillier à grappe, framboisier, aubépine, lilas, viorne, spirée,...
- Pour les arbres : tous types de fruitiers, bouleau, frêne, pin sylvestre, chêne, alisier, sorbier, ...

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le tableau ci-dessous indique la Surface Hors Œuvre Nette maximum autorisée par lot pour l'opération.

TABLEAU RECAPITULATIF

Numéro LOT	S.H.O.N. (m²)	Nature des lots
1	200	BATI
2	200	BATI
3	200	BATI
4	250	à bâtir
5	250	à bâtir
6	250	à bâtir
7	250	à bâtir
8	250	à bâtir
9	250	à bâtir
10	200	à bâtir
11	250	à bâtir
Total		

Commune de SAINT DIERY

Lotissement de la Chérille
Règlement applicable en matière de clôture

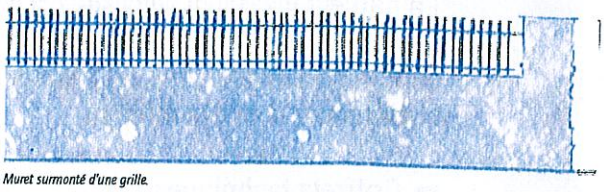
« La clôture est l'expression d'un droit et pas une obligation. »

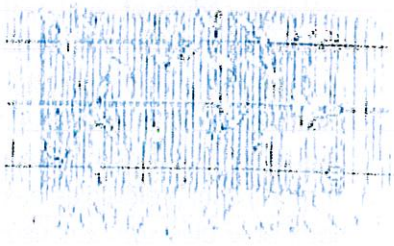
Les clôtures si elles existent devront prendre en compte au choix les aspects suivants :

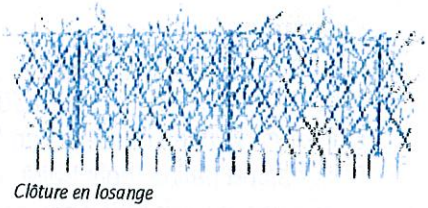
➥ Limite mitoyenne entre parcelles et en fond de parcelle :
Les clôtures seront constituées soit par un grillage de couleur verte, soit par une clôture en lattes de châtaignier (ganivelle) ou en treillage de lattes de châtaignier, d'une hauteur maximale de 1.50 m .
es clôtures pourront ou non être doublées par une haie végétale, plantées à environ 0.70.

➥ Limite sur rue : lorsqu'elles existent les clôtures pourront au choix prendre les aspects suivants :
* Murs maçonnés :
Ils seront exclusivement réalisés en moellons de pierre du pays jointoyées à l'ancienne (joints beurrés à la chaux). S'il y a une cadette, celle-ci sera également en pierre assortie au mur. En l'absence de cadette, le mur pourra être terminé par un couronnement arrondi (chaperon), soit maçonné, soit en pierre massive.
Leur hauteur maximale sera de 1.50 m.
Ils pourront éventuellement être surmontés d'une palissade en bois brut (non vernis), jointive ou non ou d'une grille métallique. La hauteur maximale de la clôture sera alors au maximum de 1.50 m.

* Clôture en bois :
Elles seront utilisées soit dans une recherche d'opacité, soit d'ouverture visuelle.
Elles prendront la forme de palissade à lames verticales, jointives ou à claire-voie.
L'emploi d'essence imputrescible (ou des éléments traités classe 3 et/ou 4) est à favoriser, car cela évite tout traitement ultérieur. Le bois vernis ou lasuré de couleur « miel » est d »conseillé (aspect non rustique et nécessité d'entretien trop fréquent).
La hauteur maximale sera 1.50m La végétation doit accompagner la clôture.


Muret surmonté d'une grille.


Clôture en paillasson


Clôture en losange

➥ **Portails et portillons :** ils seront de préférence en bois (ou à ossature métallique avec remplissage bois maquant la serrurerie). Les piliers des portails devront obligatoirement intégrer les boîtes aux lettres, les interphones et les sonnettes.
La hauteur maximum autorisée est de 1.50 m.
Le bois sera de préférence d'une essence imputrescible laissée brute. Les vernis et lasures de couleur miel sont déconseillées.

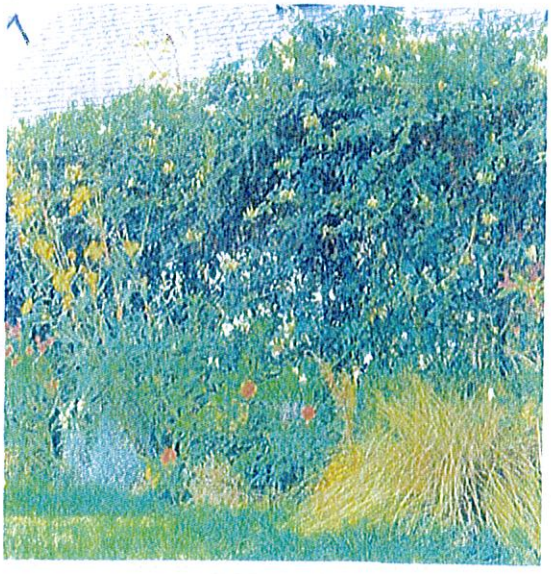
➥ **Coffrets techniques :**
Les coffrets techniques seront obligatoirement intégrées au clôtures (murs, palissade en bois, piliers des portails) si elles existent. En l'absence de clôture sur rue, les coffrets qui sont tous pré »vus pour être encastrés devront être obligatoirement intégrés dans un élément de maçonnerie (fait sur place ou préfabriqué). Qui couvrira les deux faces latérales et la partie supérieure.

Plantations :

* Les grillages ou clôture bois transparente peuvent être mise en valeur par des plantations grimpantes plus ou moins couvrantes (voir ci-contre).

* Les haies peuvent se retrouver sous cinq modes d'utilisation du végétal : végétaux caducs, persistants, mélange caducs et persistants, gestion taillée de la haie, gestion à port libre de la haie.
Les essences à sélectionner seront prises parmi les essences rustiques locales. Les haies à feuilles caduques (ou semi-persistantes comme le charme ou le hêtre) sont préférables aux feuilles persistantes. Le houx et le buis sont autorisés. Les conifères en haie sont interdits.

Couleurs :
Mise en peinture des grilles ou grillages :
Vert RAL 6001, 6002 , 6010 6028.
Couleurs pour les éléments en bois
Bois naturel patiné, bois traité à cœur, bois rectifié (ces trois types de bois sans couleurs rajoutées)
Lasures transparentes devant se rapprocher de la teinte du bois naturellement patiné (RAL 7004, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7044, ..)

Essences couvrantes :
- chèvrefeuille,
- clématite montana,
- solanum

Essences légères :
- clématite,
- passiflore,
- houblon