

Commune de VIRE (71)
Aménagement COOP HABITAT BOURGOGNE
« En Bouchetard »

PA10 - REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement sis sur la commune de VIRE figurant au plan cadastral section U N°148p et 595p (avant division) et réalisé par la Société COOP HABITAT BOURGOGNE.

Il s'applique à l'ensemble des lots constructibles compris dans le périmètre de celui-ci pendant une période de 10 ans.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots constructibles du lotissement.

Il doit être annexé à tous les actes constitutifs de droits réels, ou contrats de location ou d'occupation successifs portant sur les lots.

La commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme Le règlement national d'urbanisme s'applique. Le présent règlement en est le complément.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition

La destination principale du lotissement est la construction de maisons individuelles à usage d'habitation. Les bâtiments pourront également être utilisés dans le cadre d'une activité libérale, artisanale, commerciale ou de bureau, à condition que celle-ci ne nécessite ni atelier ni entrepôt, reste compatible avec les infrastructures mises en place par le lotisseur, et ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Un seul logement par lot est autorisé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 1 : Implantation des constructions

1) Constructions principales

a) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales devront respecter le plan PA4 : Orientation obligatoire du plus grand faitage des bâtiments principaux à édifier.

b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3m ($D=H/2$ et $D\geq 3m$).
- en retrait d'au moins 4m des limites repérées au plan PA4 « Bande non-aedificandi de 4.0m, sauf piscine, le long de la limite séparative »

c) Implantation des constructions par rapport à la ligne électrique haute tension RTE

Une zone de 15m de large depuis la ligne électrique haute tension RTE est définie au plan PA4 : zone de restriction liées à la ligne RTE. Dans cette bande, les constructions y sont interdites sauf annexes.

2) Les annexes

Les annexes aux constructions principales doivent s'implanter :

- en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3m ($D=H/2$ et $D\geq 3m$).
- en retrait d'au moins 4m des limites repérées au plan PA4 « Bande non-aedificandi de 4.0m, sauf piscine, le long de la limite séparative »
- en limite, si la hauteur (à l'égout de toiture ou à l'acrotère) au droit de la limite n'excède pas 3m.

3) Les piscines

L'ensemble des normes métriques ci-après sont établies en prenant en compte les margelles et tous autres aménagements dès lors qu'ils forment un ensemble indissociable du bassin de la piscine.

- Les piscines doivent s'implanter selon les conditions cumulatives suivantes :
 - En retrait minimum de 1,5m par rapport à toute limite extérieure de la parcelle ;
 - Être incluse dans un rayon de 30m autour de la construction principale ;
 - Ne pas engendrer d'ouvrages de soutènement supérieur à 1m de hauteur.
- La forme des piscines est libre.

Article 2 : Volumétrie et hauteur

1) Dispositions générales

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2) Dispositions particulières

La hauteur maximale autorisée est fixée à **7m à l'égout de toiture** (considérée à partir du terrain naturel avant travaux de terrassement)

Article 3 : Qualité architecturale et paysagère

1) Dispositions générales

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).
- Les constructions et annexes supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent être composées de volumes simples, rectangulaires ou carrés, pouvant être accolés. Un rapport d'orthogonalité entre eux est préconisé. Ce principe est à nuancer en fonction des règles d'implantations prescrites et de la forme de la parcelle d'assise du projet (implantation en limite, parcelle avec angles ouverts ou fermés, optimisation des apports solaires, etc.).

2) Traitement des façades

Composition générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'ordonnancement général.
- Les installations de pare-vues en plastique, cannisses etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.
- Sauf cas particulier (écriture architecturale contemporaine, porte de garage, baie vitrée, devanture de commerce), les ouvertures en façades respecteront une proportion verticale plus haute que large, de l'ordre de 2 pour 1.
- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et invisibles depuis l'extérieur.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

- Les garde-corps de balcons, perrons-escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un mur traités dans le même esprit que la façade, seront à barreaudage vertical, sans galbe.

Matériaux et aspects

- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- Les éléments en bois et les bardages seront soit peints, soit maintenus dans leur aspect naturel.
- Les enduit de type projetés écrasés sont interdits.
- L'utilisation de la tôle en façade.

Teintes et couleurs

- Le blanc pur, noir et gris anthracite sont interdits.
- La teinte des façades devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Pour une juste harmonie il convient d'équilibrer les teintes retenues, en les répartissant sur la façade et les différents éléments qui la composent (menuiseries, volet, encadrements de portes et fenêtres, serrureries et gardes-corps), autour de la règle de 3: Une teinte claire, une teinte moyenne, une teinte foncée.

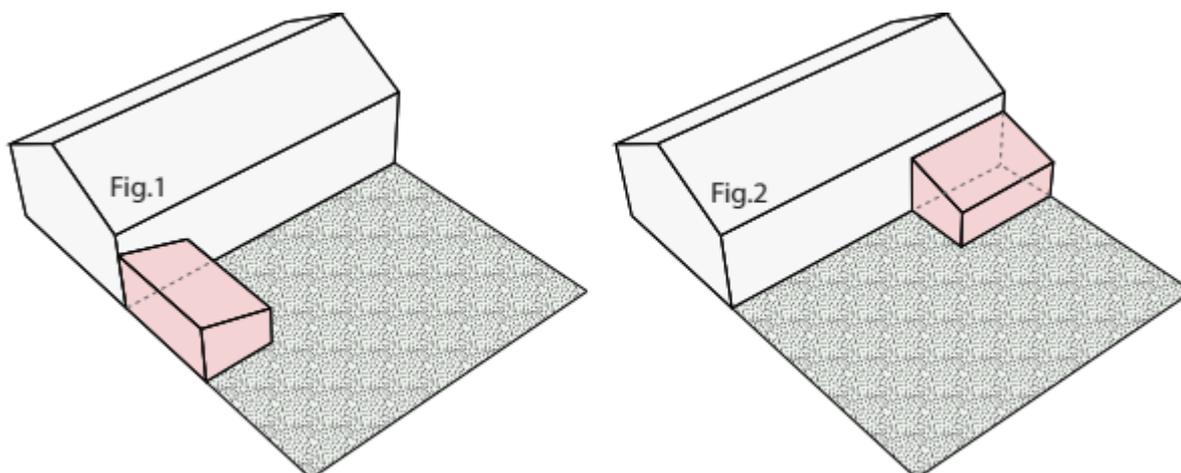


Illustration de la règle de 3 appliqué à 3 façades anciennes

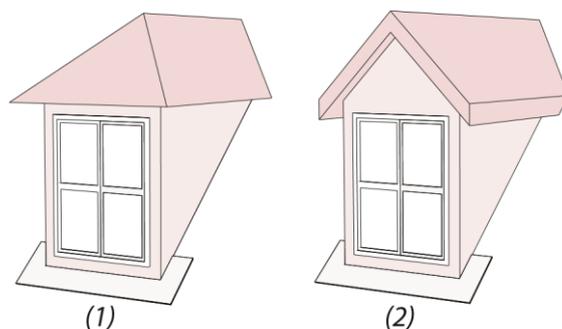
3) Traitement des toitures

a) Forme

- Les toitures des constructions seront :
 - soit à 1 pan sous réserve d'être accolé par sa plus grande hauteur à une construction de taille plus importante (fig.2) ou que la pente verse vers l'intérieur du terrain pour les constructions édifiées en limite séparative ou à l'alignement sur rue (fig.1).



- soit à 2 pans ou une combinaison de toitures à 2 pans.
- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement sur les annexes.
- Dans le cas d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans, la pente du toit sera comprise entre 20° et 45° (entre 35% et 100%).
- Une pente plus faible peut-être accordé pour les constructions inférieures à 40m² d'emprise au sol.
- La forme des vérandas et autres saillies du type marquise et auvent sans support au sol est laissée libre.
- Sont autorisés pour l'éclairage des combles, sous réserve qu'ils répondent à un souci d'intégration et résultent d'un travail de composition des façades du bâtiment (alignés et axés sur les ouvertures de la façade ou à défaut sur les trumeaux), les dispositifs suivants :
 - Fenêtre et châssis de toit : Les fenêtres et châssis de toit devront être posés au nu des pentes de toit.
 - Lucarnes : Sont autorisées les lucarnes à croupe dites "capucine" (fig. 1) ou les lucarnes à 2 pans dites "jacobine" (fig. 2). Les fenêtres doivent être plus hautes que larges et la couverture de la lucarne homogène avec le reste de la toiture dans laquelle elle s'intègre.



- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes.

b) Matériaux et aspect

- Les teintes et aspects des toitures en pente des constructions supérieures à 20m² d'emprise au sol devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région : tuiles canal traditionnelles, tuiles plates ou mécaniques.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture des constructions inférieures à 20m² sont laissés libres.

c) Teintes et couleurs

- Les teintes autorisées pour les couvertures en tuile vont du rouge foncé au brun clair

4) Traitement des clôtures

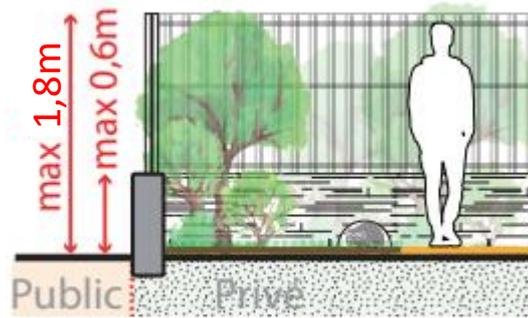
a) Dispositions générales

- Les éventuelles clôtures seront implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives
- Les coffrets électriques, les boîtes aux lettres, les commandes d'accès, doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.
- Sont interdits :
 - Les cannisses ou bâches de couleur
 - Les clôtures en éléments de béton plein préfabriqués ou ajourés
 - Les matériaux d'imitation ou composites
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
 - Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance

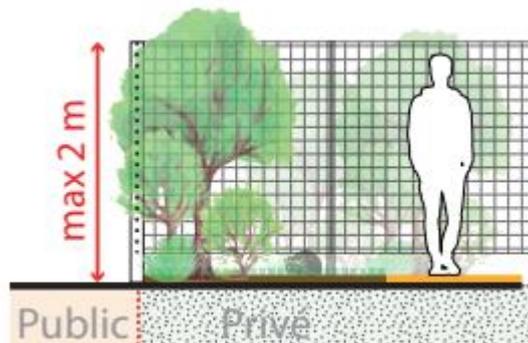
b) Clôtures sur rue (chemin de Bouchetard et voie interne)

Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), ou en pierre, de 60cm maximum de hauteur. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 1.8m.

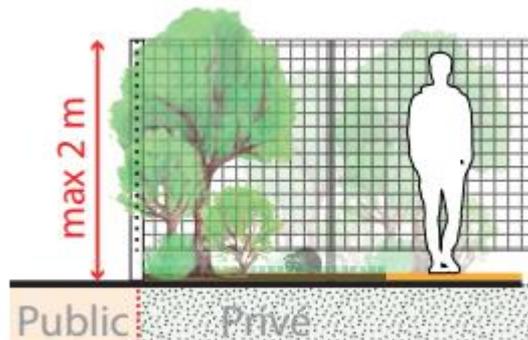


- Soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m et noyé dans la haie



c) Clôture en limites séparatives

- Elles seront composées d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m et noyé dans la haie



d) Clôture au Nord des lots 5 et 6

Les acquéreurs des lots 5 et 6 devront planter obligatoirement une haie sur leur limite Nord conformément au plan PA4.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

1) Choix des essences de végétaux

- Le recours aux essences de type conifère (Thuya, Cyprès, etc.) est interdit. Ces essences sont généralement utilisées dans un but de réaliser un écran opaque à la vue.

Cet objectif est réalisé de la même manière avec des essences caduques ou marcescentes (qui conservent ses feuilles sous forme desséchées pendant tout l'hiver). L'aspect caduque rend l'écran non opaque pendant les périodes hivernales, permettant un meilleur ensoleillement des espaces libres et des pièces en rez-de-chaussée.

- Les essences allergènes sont interdites ;
- Les végétaux d'agrément seront choisis parmi la liste (non exhaustive) des essences végétales conseillées ci-après (ou analogue) :

- Essences des haies champêtres locales :

- | | |
|--------------------|------------------------|
| - Prunelier | - Prunus spinosa |
| - Cornouiller mâle | - Cornus mas |
| - Erable champêtre | - Acer campestre |
| - Charme | - Carpinus betulus |
| - Viorne lantane | - Viburnum lantana |
| - Viorne obier | - Viburnum opulus |
| - Noisetier | - Corylus avellana |
| - Alisier torminal | - Sorbus torminalis |
| - Argousier | - Hippophae rhamnoides |
| - Nerprun purgatif | - Rhamnus catharticus |

- Essences végétales horticoles et florifères :

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Cassissier fleur | - Ribes sanguineum |
| - Forsythia | - Forsythia |
| - Troène divers | - Ligustrum |
| - Cotoneaster divers | - Cotoneaster |
| - Viorne diverses | |
| - Seringat | - Philadelphus coronarius |

- > Plantations d'arbres isolés, en bosquet, massifs, etc. :

- | | |
|---------------------|---------------------|
| -- Peuplier tremble | - Populus tremula |
| -- Peuplier blanc | - Populus alba |
| -- Saule blanc | - Salix alba |
| -- Chêne des marais | - Quercus palustris |
| -- Noyer | - Juglans regia |
| -- Chêne sessile | - Quercus petraea |
| -- Chêne pédonculé | - Quercus robur |
| -- Érable champêtre | - Acer campestre |

2) Dispositions générales

- Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité en milieu urbain.
- 30% de la surface de l'unité foncière doit demeurer libre de toute construction dont 50% doit être en pleine terre et végétalisée. Par exemple, sur une parcelle de 500m², au minimum 150m² doit demeurer libre et 75m² doit être en pleine-terre et végétalisée.

Article 5 : Stationnement

1) Véhicules motorisés

Chaque lot devra prévoir 2 places de stationnement minimum de 2.5m par 5m minimum qui devront figurer sur le plan de masse du Permis de Construire. Les places de stationnement closes

et couvertes éventuelles ne seront pas comptabilisées dans ces 2 places. La configuration des stationnements devra prendre en compte le rayon de braquage des véhicules en entrant sur le lot.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1 : Desserte par la voie interne

1) Les accès

- L'accès au lot se fait depuis la voie interne exclusivement en respectant :
 - Les entrées imposées
 - Les zones d'accès interdit

Article 2 : Desserte par les réseaux

- Les raccordements à tous les réseaux, y compris des eaux pluviales, se feront par l'intermédiaire des attentes réalisées par le lotisseur sur chacun des lots.
- Les coffrets électricité doivent rester accessibles depuis un espace collectif.
- Les occupants des lots amèneront leurs déchets dans des contenants adaptés, en respectant la réglementation et les délais fixés par la CCMT, sur la plateforme de collecte à l'intersection des voies internes.