



PERMIS D'AMENAGER LOTISSEMENT BONNE NOUVELLE

Route de Cernay-lès-Reims
51100 REIMS



REGLEMENT D'URBANISME

Pièce PA10 du permis d'aménager

Article R 442-6a du Code de l'urbanisme

Pièces complémentaires du 24 Septembre 2021

AWO 17, rue Ferdinand Hamelin
51450 BETHENY
Tel : 0326 870 858
Fax : 0 326 871 061

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

ARTICLE 2 – ASSIETTE FONCIERE

ARTICLE 3 – ALLOTISSEMENT ET SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

CHAPITRE II - NATURE DEL'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

ARTICLE 5 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDITE

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES PIETON ET VOIRIES

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 11 - EMPRISE AU SOL ET IMPERMEABILISATION

ARTICLE 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT

ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 15 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES – ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Bonne Nouvelle » sis sur la Commune de Reims et fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent document ne se substitue pas mais complète le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé de la commune de Reims dont les règles applicables s'imposeront à toute demande d'autorisation.

Si les règles du PLU sont plus restrictives que celles du présent règlement, elles primeront sur ces dernières.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de l'ensemble du terrain d'assiette du projet de lotissement et non à chacun des lots projetés.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation de permis de construire ou de déclaration préalable selon la nature et l'importance des ouvrages projetés, qui sera instruite conformément aux prescriptions du présent règlement de lotissement et aux règles du PLU communal applicable à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sollicitée.

Les prescriptions qui suivent, sont destinées à favoriser la cohérence architecturale et urbaine sur l'ensemble de l'opération, et servent de cadre afin que chaque Maître d'œuvre puisse développer son propre projet.

Chaque projet de construction sera présenté à l'architecte coordonnateur de l'opération qui émettra un avis qui sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

L'avis de l'Architecte coordonnateur sera donné à titre de conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document, sans préjuger pour autant de l'avis des services chargés de l'instruction administrative de la demande de permis de construire.

Cet avis n'engagera pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.

La signature des actes de vente comporte automatiquement l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent règlement doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 2 – ASSIETTE FONCIERE DU PROJET

Le présent règlement s'applique à l'aménagement du lotissement dénommé "Bonne Nouvelle" situé Route de Cernay-lès-Reims sur la Commune de Reims.

Les terrains concernés sont classés en zone AUb et sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) au PLU de la Commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/12/2020.

Les unités foncières composant le périmètre du lotissement sont cadastrées de la manière suivante :

- BW 5 d'une surface de	76 570 m²
- BW 14 d'une surface de	31 269 m²
- CP 54 d'une surface de	634 m²
- CP 55 d'une surface de	614 m²
Surface totale	109 087 m²

L'emprise du projet couvre une surface de **108 476 m²**.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle que définie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacun des lots privatifs qui supportent les constructions
- aux espaces communs : voies, stationnements, espaces verts communs qui seront rétrocédés aux collectivités locales compétentes.

ARTICLE 3 – REGLES D'ALLOTISSEMENT ET SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le lotissement est divisé en lots tel que précisé aux plans de division et de phasage (pièces PA4a, PA4b, et PA4c), et au tableau de répartition des surfaces parcellaires indicatives (pièces S01) joint au dossier du présent permis d'aménager.

Le lotissement comporte un maximum de 286 lots constructibles ayant des destinations variées et se répartissant de la manière suivante :

- **8 macro-lots de grande taille** destinés à accueillir principalement des immeubles collectifs comportant plusieurs logements,
- **20 macro-lots de grande taille représentant un maximum de 278 lots individuels** destinés à accueillir des logements individuels isolés ou des logements individuels jumelés en « bandes »,
Pour ces derniers les limites de division foncières précisées au plan d'aménagement et de composition restent indicatives et peuvent varier en fonction des ventes foncières et, en cas d'opérations groupées la cession des constructions individuelles vaudra division foncière,

Des lots contigus pourront être regroupés pour constituer des parcelles de plus grande taille.

Les permis groupés valant division sont autorisés.

La superficie provisoire de chaque lot est indiquée dans le tableau des surfaces parcellaires S01 du présent permis d'aménager.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions définitives de chacun des lots ne sera définitive qu'après l'établissement du plan de bornage des lots par un géomètre expert.

Les surfaces de plancher de chacun des macro-lots sont précisées au tableau des surfaces parcellaires du présent permis d'aménager et représentent un total maximal de 55 000 m² pour l'ensemble du lotissement.

Cette surface de plancher maximale sera répartie par le lotisseur au fur et à mesure de la cession des lots privatifs de l'opération.

A titre indicatif, la surface lotie est répartie de la manière suivante :

- Surface des lots privatifs individuels	70 331 m²
- Surface des lots privatifs collectifs	8 267 m²
- Surface des voies et espaces verts communs à rétrocéder	29 878 m²
Total	108 476 m²

Le plan des espaces communs (pièce PA4f) délimite les espaces ayant vocation à être rétrocédés aux collectivités compétentes.

Le présent lotissement sera réalisé en trois (3) phases de travaux précisées sur les plans de division et de phasage (pièces PA4a, PA4b, et PA4c), du présent dossier de permis d'aménager.

La réalisation comprendra l'ensemble des équipements correspondant à la desserte des lots conformément aux dispositions du programme des travaux.

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Tous les lots sont réservés principalement à la création d'habitation individuelle ou collectives, et de leurs annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc...)

Sont admises les locaux de commerces et de services qui ne créent pas de nuisance avec le voisinage et sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

Les clôtures sont autorisées et devront respecter les dispositions du présent règlement et des planches graphiques annexes.

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles s'intègrent au plan de composition et d'alignement.

ARTICLE 5 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDITE

Sont interdites dans le lotissement les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient à même de porter atteinte à caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, notamment :

- les constructions à usage d'activités industrielles et logistiques, de fabrication et de transformation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement permanent des caravanes et des camping-cars,
- l'implantation de maisons mobiles,
- les stockages extérieurs à l'air libre non intégrés dans des bâtiments,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène....)
- les poulaillers, clapiers, étables....
- les dépôts d'ordures ménagères.

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES PIETON ET VOIRIES

Chaque acquéreur de lot devra respecter les principes de desserte des différents lots, telles qu'elles sont édictées au plan d'implantation des futures constructions PA9 du présent permis d'aménager.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicules par lot individuel.

Pour les lots supportant des ensembles de logements collectifs ou d'individuels groupés, le nombre d'accès pourra être supérieur à un, en fonction de la taille de l'opération et de la localisation particulière.

Sur certaines limites de propriété avec la voie publique, les accès véhicules **seront** interdits afin de ne pas gêner la circulation sur les voies internes du lotissement.

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant les regards et boîtes de branchement réalisés qui devront rester accessibles depuis les espaces communs du lotissement rétrocédés aux collectivités compétentes.

7-1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté Urbaine de Reims gestionnaire du réseau.

Des dispositions particulières pourront être imposées par les services de lutte contre les incendies lors de l'instruction des permis construire.

7-2. EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté Urbaine de Reims, compétente en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

7-3. EAUX PLUVIALES

L'opération fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau : les prescriptions imposées par l'arrêté de récépissé de déclaration s'étendront aux acquéreurs de lots privatifs.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Afin de limiter les rejets dans les exutoires existants, les eaux pluviales issues de fonds privés seront gérées sur chacune des unités foncières selon plusieurs techniques :

- par infiltration dans les jardins des lots individuels ou les espaces verts collectifs privés pour les ensembles collectifs ; les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins et sur le domaine public,
- par végétalisation des espaces extérieurs privés et l'aménagement des cheminements perméables favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales,
- par rétention des eaux de pluie dans des cuves situées sur le domaine privé: les eaux de pluie récupérées peuvent être utilisées pour différents usages conformes au règlement sanitaire (arrosage des jardins, lavage des voitures et des locaux, etc....)

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, exceptées les eaux de refroidissement non polluées (pompes à chaleur, condensa, etc...)

En cas d'impossibilité technique justifiée d'infiltration (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, etc...), le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif de rétention suffisamment dimensionné pour les surfaces imperméabilisées avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 6l/s/ha. Dans ce cas le surplus au-delà du débit de fuite autorisé sera reporté par infiltration contrôlée dans le milieu naturel à l'intérieur des emprises du lot considéré.

L'ensemble des lots privatifs situés en limite est de l'emprise foncière du permis d'aménager sont grevés d'une servitude d'écoulement et d'infiltration des eaux pluviales dite « servitude de bassin versant » sous la forme d'un fossé d'infiltration d'une largeur de 6 mètres intégré dans l'emprise de

chacune des parcelles privatives concernées, telle que précisé sur les plans de division et de phasage (pièces PA4a, PA4b, et PA4c) et sur la coupe sur rue parcelles Est (pièce PA5b) du permis d'aménager.

Cette bande de terrain à usage privatif restera inconstructible, et ne pourra souffrir d'aucune modification ni des niveaux des sols, ni des sens d'écoulement des eaux pluviales naturelles provenant des fonds voisins à usage agricole.

Les aménagements de cette bande devront conserver leur nature végétale de pleine terre qui interdit tout traitement minéral qui conduirait à une imperméabilisation partielle ou totale de ces espaces.

7-4. ELECTRICITE ET COURANTS FAIBLES

Les branchements électriques particuliers ainsi que les réseaux « courants faibles » seront réalisés obligatoirement en souterrain entre le domaine public et les points d'entrée dans les constructions.

Les boîtiers ou boîtes de branchement seront intégrées à l'architecture de la construction et/ou des clôtures de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

CHAPITRE IV – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux règles du PLU, les règles de construction et d'implantations prévues dans le présent chapitre s'appliquent à chacun des lots issus des divisions parcellaires et non à l'ensemble du projet, sauf en cas de permis groupé valant division cas pour lequel l'application des règles se fait sur l'ensemble du projet de construction.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions vis-à-vis de l'espace public participe à la définition de la forme urbaine et à l'identité du lotissement.

Toute construction devra respecter les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation définies par le plan d'implantation des futures constructions (pièce PA 9b) du permis d'aménager du lotissement, ainsi qu'aux contenus et obligations des plans annexés aux compromis et actes de vente.

Les saillis, bow-windows et oriels sont autorisés pour les constructions en alignement du domaine public dans la limite d'un tiers (1/3) de la longueur de la façade principale, sur une profondeur de 0,30 mètres, et au-dessus d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée à partir du niveau fini du futur domaine public.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra respecter les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation définies par le plan d'implantation des futures constructions (pièce PA 9b) du permis d'aménager du lotissement, ainsi qu'aux contenus et obligations des plans annexés aux compromis et actes de vente.

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés

- soit en « ordre continu » d'une limite à l'autre de propriété,
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre limite étant **au minimum de 4,00 mètres**.

Dans le cas d'implantation de deux constructions en limite de deux parcelles contiguës, la dernière construction devra s'accoler prioritairement à la construction préexistante sur le terrain contiguë si elle existe ou que sa construction ait déjà été autorisée.

Sont proscrites les implantations de construction de maisons individuelles ou individuelles groupées qui ne seraient pas implantées sur au moins une des deux limites de propriétés.

En cas d'immeuble collectifs les reculs plus importants seront acceptés s'ils s'intègrent au plan d'implantation des futures constructions (pièce PA 9b) du permis d'aménager.

Les retraits de façade devront être mesurés horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives futures du lot.

Dispositions particulières

Les limites séparatives avec les emprises privées d'usage collectif doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 8 du présent règlement et les ou les règles du plan d'implantation des futures constructions (pièce PA 9b) du permis d'aménager qui définit les alignements obligatoires des constructions futures.

Implantation des piscines

La construction de piscine est autorisée à **4,00 mètres minimum** de la limite séparative.

Implantation des locaux annexes

Les locaux annexes pourront être implantés en limite de propriété, sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 2,50 mètres toiture comprise, et que leur surface n'excède pas 20 m².

Sont considérés comme locaux annexes les garages, remises, petits ateliers, abris de jardin, petits locaux techniques, etc...

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distantes d'au moins **4,00 mètres**.

ARTICLE 11 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit respecter les règles d'implantation fixées par le plan des espaces verts – espaces privatifs (pièce PA 4d) et le plan d'implantation des futures constructions (pièce PA 9b) du permis d'aménager.

ARTICLE 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Les hauteurs maximales des bâtiments individuels et collectifs sont fixées par le plan des hauteurs (pièce PA 9d) du présent permis d'aménager.

Construction annexes

La hauteur des constructions annexes est limitée à 2,50 mètres hors tout.

Applications

La hauteur maximale d'une construction est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public au droit de la parcelle.

Equipements et services collectifs

Les règles de hauteur maximale de chacun des secteurs ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Le plan masse des espaces communs prévoit les places suffisantes en accompagnement des voies et places afin de répondre aux normes de stationnement prévues par le règlement du plan local d'urbanisme de Reims.

Le tableau des surfaces parcellaires (pièce S01) du présent permis d'aménager précise ce nombre de places.

Ces espaces communs affectés au stationnement ont vocation à être rétrocédés aux collectivités locales compétentes pour être classés dans le domaine public.

Le stationnement couvert pourra être réalisé sous forme de locaux semi-ouverts de type auvent ou « carport » pour les logements individuels ou collectifs : les matériaux et leur traitement seront de qualité et en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

L'imperméabilisation des places découvertes sera limitée au minimum et l'utilisation de dalles semi-perméables ou de structures alvéolaires sera privilégiée afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les constructions devront également s'adapter à la topographie existante du sol et au niveau des voies internes du lotissement, en évitant tout dispositif de surélévation artificiel de type « tumulus », ou levées de terre supérieures à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les constructions pourront être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais éviteront le pastiche des styles pseudo-historiques ou néo-ruraux.

Les garages souterrains sont interdits sous les constructions individuelles.

Les stationnements souterrains sont autorisés pour les opérations de logements collectifs et les rampes devront se situer sur le domaine privé des opérations et s'intégrer au plan de paysage des espaces extérieurs de chaque opération.

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis l'espace public et seront de préférence enterrées, masquées par la végétation ou faire l'objet d'un habillage en bardage bois. Toute utilisation de matériaux plastique non revêtus est proscrite.

Les remblais de hauteur limitée à 0,80 m sont autorisés dans l'aménagement des espaces libres, dans le respect du traitement paysager de l'ensemble des lots. Ils seront traités en pente douce sur les limites séparatives, ou sur les limites avec les voies et espaces communs, pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Ces remblais sont interdits dans la bande de 6 mètres de servitude d'écoulement et d'infiltration des eaux pluviales dite « servitude de bassin versant » définie à l'article 7-3 du présent règlement.

Les terrasses et leurs abords doivent être adaptées à la nature du terrain et à sa pente.

Volume des constructions

Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité.

Le plan type rectangulaire et devolume parallélépipédique principal sera privilégié, mais les décrochés de volume s'intégrant dans l'ensemble de l'architecture seront acceptés.

Sont interdits les fausses tours, colonnades, arcades et portiques pastiches de l'architecture classique, pseudo-historique, ou régionale.

Couverture

Les couvertures des constructions contiguës devront respecter la cohérence architecturale d'ensemble.

Les constructions mitoyennes devront présenter les mêmes pentes de toiture.

En cas de constructions dissociées dans le temps, la construction autorisée antérieurement servira de référence aux constructions dont les autorisations de construire seront déposées postérieurement.

Les toitures des constructions principales pourront être traitées de plusieurs manières :

a) soit en toiture traditionnelle à deux pentes

Les brisis et toitures à la « Mansart » sont interdits.

Les matériaux de couverture ne sont pas imposés ; par contre leur tonalité devra être de couleur sombre ou brune, sans effet de brillance.

Toutes les couleurs vives ou trop soutenues en toiture sont proscrites.

Les débords de toiture par rapport au nu extérieur du mur pour le traitement de l'égout du toit sont autorisés sur des profondeurs maximales de 0,50 m maximum en façade principale sur domaine public ou sur le domaine privé de la parcelle accueillant la construction.

Les débordements de toiture sur les murs-pignons sont interdits.

Les toitures à quatre pentes sont interdites.

b) soit en toiture terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être traitées à hauteur d'au moins 50% en traitement végétalisées.

c) soit en toiture mono-pente

Les toitures mono-pentes sont autorisées sous réserve que les pans ne soient pas uniques sur les volumes de la construction principale.

Souches de cheminée et de ventilation

Les souches de cheminée seront intégrées dans les proportions de la construction, situées à proximité ou sur le faîtage ; leur hauteur totale au-dessus de la toiture devra être au maximum de 1,50 mètre.

Les conduits seront intégrés dans le volume principal de la construction.

Brises soleil

Les brises soleil en bois ou en métal sont autorisés ; leur positionnement et leur dimension devront être en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés et devront être intégrés dans le volume général des toitures.

Leur installation doit faire l'objet d'une grande attention pour définir une implantation et un dessin équilibrés prenant en compte les éléments caractéristiques de la construction à aménager (pente de toiture, dessin des façades, etc....).

En cas d'installation en terrasses de dispositif solaires thermiques ou photovoltaïques sur supports métalliques inclinés, ces derniers devront être masqués par un acrotère de hauteur suffisante pour éviter toute visibilité depuis l'espace public.

Composition des façades

Les ouvertures devront participer à la cohérence architecturale générale des façades en relation avec les bâtiments contigus.

Les murs pignons ou aveugles devront être traités comme des façades à part entière et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

Matériaux de façade

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et une cohérence architecturale d'ensemble.

Des traitements particuliers de béton et de métal pourront être autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans la conception architecturale d'ensemble.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de béton, etc.) est interdit.

Les enduits seront projetés ou talochés teintés dans la masse ou traditionnels à la chaux seront privilégiés et les finitions peintures simples seront proscrites.

Pour des questions de vieillissement, les enduits talochés et lissés sont préférés aux enduits grattés qui développent plus rapidement les mousses du fait de leur rugosité.

Les bardages et parements en bois sont autorisés en composition avec l'architecture des façades des bâtiments principaux

L'usage de parement de matériaux composites (panneaux en fibre de bois, ciment, bakélite...) sont autorisés sous réserve de présenter une finition de qualité et d'assurer une pérennité de tenue dans le temps ; les certificats de qualité seront annexés à la demande de permis de construire.

Les bardages métalliques en façade sont autorisés s'ils sont de qualité; les finitions seront de texture mate non réfléchissante.

L'emploi de matériaux d'imitation est interdit pour les façades des constructions et les toitures.

Façades solaires passives (ou murs Trombe)

Les façades solaires de type Trombe* (de l'Ingénieur Félix TROMBE), constituées d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers, sont autorisées et devront s'intégrer dans le projet architectural d'ensemble.

Couleurs des façades

Les couleurs dominantes des façades principales participent à l'architecture générale des constructions et devront respecter la palette des coloris telle que définie par le nuancier du présent permis d'aménager (PA 10.5 et PA 10.6).

Afin de garantir la cohérence à l'échelle du lotissement les teintes exactes des enduits et matériaux non naturels peints ou laqués, doivent obligatoirement être transmises dans le dossier de permis de construire sous forme de références précises au nuancier RAL.

Modénatures

Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits en particulier les corniches ou génoises rapportées, références néoclassiques telles que frontons, colonnes, balustrades décoratives etc...).

Les pastiches d'architectures régionales ou étrangères sont proscrits.

Menuiseries

Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries extérieures (châssis ouvrants et dormants) seront réalisées en structure fines et en finition mat.

Sont autorisés les matériaux aluminium, acier, bois peint et PVC.

Les ouvrants des fenêtres et portes ne devront pas comporter de petits bois.

Portes

Les portes d'entrée seront posées en retrait par rapport au nu du mur de la façade

Sont autorisés les matériaux aluminium, acier, bois peint et PVC.

Les teintes doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement (pièces annexes 13.1 et 13.2).

Les ouvrants des fenêtres et portes ne devront pas comporter de petits bois.

Sont proscrits les imitations de matériaux traditionnels.

Volets

Les volets participent à l'architecture générale des bâtiments au même titre que les ouvertures.

Dans le cas d'une architecture traditionnelle, pour les façades visibles depuis l'espace public, les volets pourront être battants aluminium, bois peint ou PVC, à lames verticales, sans barre, ni écharpe oblique.

Les volets roulants sont autorisés s'ils s'intègrent à l'architecture générale et les coffrets devront être intégrés dans le volume et ne pas dépasser le nu des murs de façade.

Les volets en bois brut devront être peints ou lasurés.

Ils seront peints ou laqués dans des teintes respectant le nuancier annexé au présent règlement (pièces annexes 13.1 et 13.2).

Les ferrures, si elles existent seront peintes de la même teinte que les volets

Les annexes

Les annexes seront de forme simple traitée en parements ou clin de bois naturels ou peint de couleur sombre.

Les toitures seront mono-pente de faible inclinaison.

Les matériaux métalliques brut sont interdits pour les murs et les toitures

Les vérandas

Les vérandas ne pourront être implantées que sur les façades jardin invisibles du domaine public.

Leur volume et traitement devra respecter l'architecture générale de la construction.

Les vérandas rapportées et non incluses dans le volume principal d'origine ne devront pas s'aligner sur plus de 60% de la longueur la totalité de la façade du rez-de-chaussée.

Elles ne pourront s'aligner que sur une des deux limites privatives des lots.

Garages et dépendances

Les garages semi-ouverts de type auvent ou « carport » sont autorisés de préférence accolés ou intégrés dans la construction principale.

Ils devront être couverts par une toiture plate monopente de faible inclinaison.

Les matériaux des garages devront être en cohérence avec le bâtiment principal ou recouvert de clins de bois.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées et devront respecter les règles du plan d'aménagement des clôtures et conteneurs déchets (pièces **Annexe 10.7**) du permis d'aménager.

Les clôtures en « palplanche » de béton préfabriqué sont interdites.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des constructions conformément au plan de clôture.

Les branchements particuliers et équipements techniques tels que répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les locaux de pré-collecte des déchets

Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et recyclés, des locaux de pré-collecte lorsqu'ils sont nécessaires devront être édifiés en limite du domaine public en continuité des clôtures et dans des matériaux identiques, et selon les préconisations du plan d'aménagement des clôtures et conteneurs déchets (pièces **Annexe 10.7**) du permis d'aménager.

En cas de valorisation des déchets organiques, les bacs composteurs seront implantés dans des espaces privatifs et non visibles de l'espace public.

Réseaux divers et équipements techniques

Les paraboles modifient l'aspect du bâtiment et leur installation est soumise à une déclaration préalable en application de l'article R. 421-17. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public, et seront installées de préférence dans les combles.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ainsi que des installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ; ils doivent être inscrits dans le bâti ou être intégrés dans une annexe qui sera traitée en matériaux de qualité.

Les ventilations mécaniques devront être pourvues d'une mitre en terre cuite ou en matériau composite de la même tonalité que la toiture principale ; les capotages en aluminium réfléchissant seront proscrits.

En cas de toiture terrasse les équipements techniques ne devront pas être visible depuis l'espace public et devront être masqué par un acrotère de hauteur suffisante.

L'implantation d'éoliennes domestiques n'est pas autorisée.

ARTICLE 15 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES-

Plantations

Tous les espaces non couverts seront aménagés en matériaux perméables ou en terre végétale.

Les espaces non plantés et non enherbés seront en sable, stabilisé, dallé de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales

Les clôtures végétales en limites séparatives devront être traitées sous forme de clôtures végétales constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries. Elles seront composées **d'au moins trois essences**

La liste des essences préconisées en est annexe ci-après, pages 15 et 16 du présent règlement.

Les haies mono-spécifiques composées d'une seule essence ainsi que celles constituées de thuyas ou de cyprès sont proscrites.

Les essences allergènes sont à éviter. (cf. liste des essences en annexe 1, page 15)

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement et les circulations de véhicules) seront traités en pleine terre et devront comprendre des plantations adaptées à la nature du sol sous forme soit :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers sous forme de verger,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les espaces compris entre les constructions et l'alignement avec l'espace public et les accès seront paysagés (engazonnement, fleurissement...).

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

Sauf cas d'impossibilités techniques, les plantations seront regroupées en bouquets ou en massifs d'une dimension minimale de 6,5 m² (soit 2,50m x 2,50 m) à raison d'une réservation pour 4 places de stationnement.

Les sols seront préparés et amendés en profondeur afin de favoriser le développement des végétaux.

Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

ANNEXES 1

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DE VEGETALISATION

1 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de toitures seront traitées de préférence :

- par infiltration dans le jardin : une végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement des cheminements perméables favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par rétention dans des cuves : les eaux de pluie récupérées et stockées peuvent être utilisées pour l'arrosage du jardin, et le lavage des voitures et des locaux

2 - TRAITEMENT PAYSAGER DES ZONES DE STATIONNEMENT

Pour le traitement paysager des zones de stationnement, il sera préférable de regrouper les plantations en bouquets ou en massif d'une dimension minimale de 6,5 m² (soit 2,50m x 2,50 m) à raison d'une réservation pour 4 places de stationnement.

3 - ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

3.1- FLEURISSEMENT EN PIED DE MURS DE CLOTURES OU CONSTRUCTIONS

Roses trémières, soucis, valérianes, orpins, lavandes, rosiers, romarins, acanthes, marguerites, chardons bleus, belles denues, pavots de Californie, lavatères, capucines, iris, pois de senteur, jasmins, passiflores, anémones, arbres au poivre ...

3.2 -PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI

Rosiers, glycines, vignes, pois de senteur, jasmins, chèvrefeuilles, passiflores, renouées (espèce envahissante), solanum, clématites...

3.3 -HAIES ET BOSQUETS

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

Erable champêtre, Charme, Hêtre, Noisetier, Sorbier, Robinier, Chêne rouvre, Sureau noir, Orme, Frêne

Rose trémière Valériane Marguerite

Clématite - Jasmin Glycine Vigne

Sureau Charme Noisetier

3.4 - VEGETAUX FLEURIS

- Abéliagrاندiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver mais attention plante envahissante)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)

Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année, essences à combiner avec des essences fleuries)

- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- EleagnusEbengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)

3.5 - ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT

Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platane d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime,

Paulownia impérial, chêne, orme, érable champêtre.

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du lotissement.

Eglantier Genêt Seringat

Fusain Arbousier Oranger du Mexique

Tilleul argenté Paulownia impérial Erable champêtre

3.6 - ARBRES FRUITIERS

Amandier, pêchés, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuier...

Amandier Cerisier Figuier

ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1 – DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront mettre en œuvre les principes d'un habitat bioclimatique dans la mesure où ils ne sont pas en contradiction avec le règlement du lotissement, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

Selon la nature et l'importance du projet, l'introduction d'une démarche d'optimisation technique et architecturale peut conduire à rechercher des réponses permettant de trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le milieu et le climat environnant et le confort de l'habitant.

Les bâtiments à usage collectifs comporteront des unités d'habitation de préférence traversantes.

Il s'agira de s'adapter aux conditions climatiques et bien choisir l'orientation du bâti afin d'optimiser les constructions :

- en tenant compte de l'orientation solaire, et en travaillant sur l'orientation et la disposition des baies afin de favoriser les apports solaires en hiver tout en s'en protégeant l'été,
- en se protégeant des vents dominants
- en privilégiant l'éclairage naturel,
- en prenant en compte l'inertie pour le confort d'été
- en limitant les déperditions thermiques grâce :
 - à la compacité des volumes
 - à la bonne isolation des parois opaques (murs, dalle, toiture) et des baies (fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé)

Les pièces à vivre seront de préférence au sud avec de larges ouvertures verticales et toit débordant ; chambres à coucher et pièces utilitaires au nord avec des ouvertures plus réduites, afin de réduire la consommation énergétique tout en gagnant en confort.

La répartition des fenêtres dans la construction doit être judicieusement conçue : 50 % des surfaces vitrées au sud, 20 % à l'est et l'ouest, 10 % au nord.