

SOMMAIRE

I - Dispositions générales

- I.1 - objet du règlement
- I.2 - champ d'application
- I.3 - division du terrain

II – Destination des construction et usage des sols

- II.1 - occupation et utilisation du sol interdites
- II.2 - occupation et utilisation du sol admises
- II.3 - accès et voiries
- II.4 - desserte par les réseaux
- II.5 - caractéristique des terrains

III – Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

IV – Clôtures

V – Espaces paysagers

I - Dispositions générales

I.1 Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement. Le lotissement est situé sur la commune de Périgny. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager. Il est projeté sur la parcelle AN n°520p. Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée des tissus.

I.2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en vigueur, approuvé le 19 Mai 2021.

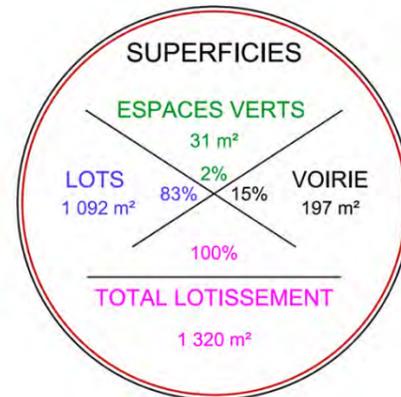
Le terrain est situé en **zone UL2**. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

I.3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N° de lot	Surface m2
1	306
2	139
3	647
TOTAL	1 092



II – Destination des constructions et usage des sols

II.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article II.2 seront interdites.

II.2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les clôtures et les piscines.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité au nombre de lots réunis et les stationnements de chaque lots devront être cumulés.

II.3 - Accès et voirie

Le plan de composition du projet (PA4) indique une position d'accès mobile pour les lots

II.4 - Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

- Assainissement Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

- Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

- Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

II.5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre I.3 ainsi que sur les plans annexés.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

III – Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Le plan de composition du projet (PA4) indique une position d'accès mobile pour les lots

Les règles d'implantation des constructions et le traitement des espaces libres seront définis pour chaque lot suivant les modèles de construction imposés par le PLUi, répartis comme ci-après :

Pour l'ensemble des lots les modèles admis sont :

Façade sur rue / pignon sur rue / maison sur cour / maison ouverte / jardinet à l'avant / jardin à l'avant

Chaque projet devra respecter les prescriptions de l'un des modèles admis ainsi que celles imposées sur le plan de composition (notamment concernant les accès aux lots)

Modèles admis :



IV – Clôtures

Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

Clôtures en limite séparative

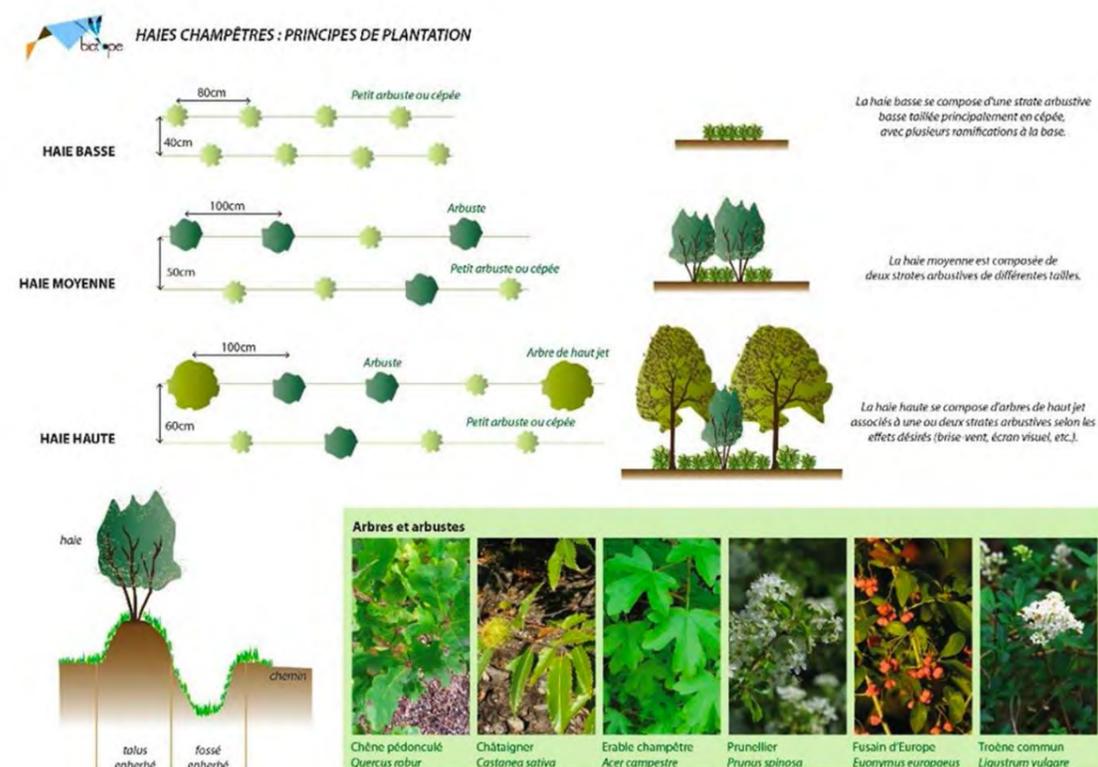
La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres maximum. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

Règles de plantations :

Les plantations sur les espaces privés doivent respecter certaines règles en vigueur :

- les haies de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite privative, leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille ;
- les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite privative.

La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera en fonction du choix des essences et de leur taille adulte.



V – Espaces paysagers

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ils devront être paysagés conformément aux dispositions de chaque modèle.

L'accès et le stationnement seront traités de façon naturelle (calcaire stabilisé ou graviers, ...)

La minéralisation de la parcelle sera compensée par la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. OAP trame Verte et Bleue du PLUI : pièce 3.1.2 du tome 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Exemple d'intégration des coffrets techniques



Coefficient de biotope

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 2	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
Type 3	Arbres existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	1,2
Type 4	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,80 m.	0,7
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m.	0,6
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal* d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,10 m.	0,5
Type 7	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie.	0,6
Type 8	Autres surfaces partiellement perméables pour l'air et l'eau.	0,4
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Arbres plantés en pleine terre* (hors arbre à port fastigié): 10 m ² par arbre.	1

Lots 1 & 2 : 25% dont 60% minimum de pleine terre

Lot 3 : 30% dont 70% minimum de pleine terre