

PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures...* sont strictement définies dans le règlement de la zone **AU** du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) en vigueur sur la commune de SAINT-JUST-LUZAC.

SOMMAIRE

I - Dispositions générales

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

II - Destination des constructions et usage des sols

- II.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- II.2 - Occupations et utilisations du sol admises
- II.3 - Accès et voirie
- II.4 - Desserte par les réseaux
- II.5 - Caractéristiques des terrains

III - Implantation des constructions

- III.1 - par rapport aux voies et emprises publiques
- III.2 - par rapport aux limites séparatives
- III.3 - les unes par rapport aux autres sur une même propriété

IV - Emprise au sol

V - Hauteur des constructions

VI - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- VI.1 - Matériaux
- VI.2 - Les enduits
- VI.3 - Façades
- VI.4 - Les menuiseries extérieures
- VI.5 - Toitures

VII - Clôtures

- VII.1 – Clôtures sur espace commun
- VII.2 – Clôtures en limite séparative

VIII - Les abris jardin

IX - Les vérandas

X - Les panneaux solaires

XI - Architecture contemporaine

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 SAINT-JUST-LUZAC. 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.

Le présent règlement concerne l'assiette du projet dont les références cadastrales sont : section **ZI n° 601**.

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 de SAINT-JUST-LUZAC, à savoir le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en secteur **AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

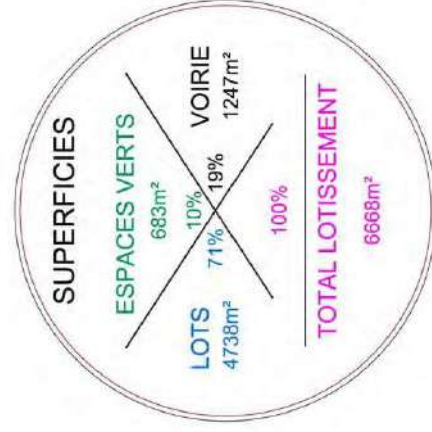
Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

I.3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :



RÉPARTITION DES SURFACES

N° de lot	Surface m2	Emprise au sol m2 60%	Surface de plancher m2
1	452	271	542
2	528	316	632
3	349	209	418
4	524	314	628
5	444	266	532
6	322	193	386
7	503	301	602
8	556	334	668
9	529	317	634
10	531	318	636
Total	4738	2839	5678

II – Destination des constructions et usage des sols

II.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Confère document d'urbanisme en vigueur de la commune de SAINT JUST LUZAC (zone AU du PLU).

II.2 - Occupations et utilisations du sol admises

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri-jardin, piscine..)

ABLOTISSEMENT

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

II.3 - Accès et voirie

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie. L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

II.4 - Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

- Assainissement Eaux Usées

Chaque lot recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur.
Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des parties privatives et issues des toitures seront obligatoirement canalisées par les acquéreurs et maintenues sur les lots par l'intermédiaire d'un puisard,
Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales »
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés.

- Autres réseaux (électricité, télécom)

Le raccordement des réseaux électriques et télécom 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 des constructions

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

III.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

III.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

III.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

IV – Emprise au sol

L'emprise au sol des lots sont définis par le tableau au chapitre I.3 .

V – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8,00 m à l'égout de toiture.

VI – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- les talutages et mouvements de terre apparents

VI.1 – Matériaux :

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.
- Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

VI.2 – Les enduits :

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

VI.3 – Façades :

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.
- Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.
- bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

VI.4 - Les menuiseries extérieures

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris, bleus
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

VI.5 – Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson est prohibé.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

VII – Clôtures

Généralités

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures doivent maintenir la transparence visuelle. Un soin particulier est demandé quant à la réalisation et au dessin de leurs finitions.

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

VII.1 – Clôtures sur espace commun:

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

VII.2 – Clôtures en limite séparative:

- Soit de murs pleins de 1,70 m de hauteur maximum.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

VIII – Les abris jardin

Ils doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ. Les bardages en tôle sont interdits.

IX – Les vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la surface du bâtiment existant.

X - Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

XI Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.