ROUILLE

Lotissement la Grande Vallée 3

REGLEMENT

Commune de ROUILLE
8, rue de la libération
86480 ROUILLE
Tél : 05 49 43 90 28
Mel : contact@rouille.fr

MARS 2021 | Règlement modifié

Bureau d'Etudes V.R.D.
PLAN URBA SERVICES - 11 ALLÉE DES LOGES - 86800 LAVOUX
TÉLÉPHONE : 05 49 51 56 12 – PORTABLE : 06 31 09 35 32
MAIL : plan.urbaservices@orange.fr

DATE : 03 Février 2015

N° DOSSIER : 12033

REGLEMENT

Lotissement « La Grande Vallée 3 »

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à La commune de ROUILLE représentée par Monsieur le Maire, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce PA3, cadastrée sous la section AB parcelles n° 110 et 123 et sous la section AN parcelle n° 24 pour une contenance d'environ 39 870 m², (surface d'après le plan de topographie).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur s'applique sur le périmètre du lotissement.

2 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'occupation et d'utilisation des sols et complète les règles du PLU qui s'y oppose déjà.

3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 38 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

CHAPITRE 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Conforme à l'article 1 de la zone Ua du PLU

- En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article 2 sont interdits.

Sont interdits :

- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entrainer des incommodités pour le voisinage.

- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

- Les carrières

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations est interdite, en particulier les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :
- D'altération de la nappe,
- De nuisances sonores,
- De nuisances olfactives,
- De pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussière ou d'éléments toxiques.

Bureau d'Etudes V.R.D.
plan urba services
PLAN URBA SERVICES - 11 ALLÉE DES LOGES - 86800 LAVOUX
TÉLÉPHONE : 05 49 51 56 12 – PORTABLE : 06 31 09 35 32
MAIL : plan.urbaservices@orange.fr

Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes liées à cet usage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées liées à l'activité urbaine, les constructions à usage de bureaux, de service, de petit commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation comprises dans les lotissements et les groupements d'habitation.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

Conforme à l'article 3 du règlement de la zone Ua du PLU.
Tous les lots auront leur accès sur les voies nouvelles à créer.
Les accès aux terrains portés au plan de composition sont définis sur le plan de composition PA4.
L'accès interdit aux parcelles est identifié sur le plan de composition par un trait pointillé rose, complété éventuellement par une cote.
En cas d'implantation sur un terrain surbaissé par rapport à la voie, les seuils du portail devront être calés un niveau supérieur à celui de l'axe de la voie.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Conforme à l'article 04 du règlement de la zone zone Ua du PLU.
Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.
Le lotisseur réalisera un seul branchement par lot et par réseau.

1 . Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au citerneau de branchement eau potable réalisé par le lotisseur. La conduite de raccordement doit avoir les caractéristiques suffisantes.

2 . Assainissement : Eaux usées
Toute construction doit être raccordée aux regards de branchements des eaux usées réalisé par le lotisseur. La côte d'altitude de la plate-forme du bâtiment doit permettre, dans tous les cas, l'évacuation gravitaire des eaux usées vers le collecteur mis en place par le lotisseur.

3 . Assainissement : Eaux pluviales
Toute construction doit être raccordée aux regards de branchements des eaux pluviales réalisé par le lotisseur. La côte d'altitude de la plate-forme du bâtiment doit permettre, dans tous les cas, l'évacuation gravitaire des eaux pluviales vers le collecteur mis en place par le lotisseur.

NOTA :
Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot.

4 . Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication par le coffret et regard mis en attente, selon les normes en vigueur.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Conforme à l'article 5 de la zone Ua du PLU

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Conforme à l'article 6 du règlement de la zone Ua du PLU
Les constructions seront implantées en dehors des zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Conforme à l'article 7 du règlement de la zone Ua du PLU
Les constructions seront implantées en dehors des zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions situées sur un terrain d'une même propriété et non destinées à la division, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Entre deux constructions non contigües, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairement naturel, leur salubrité et leur entretien.
- En outre, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Article 9 - EMPRISE AU SOL :

Néant.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 9.00 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

En cas de combles aménagées, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au dessus de l'égout de toit.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.
Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration.

VOLUME GENERAL

Lorsque la forme de la construction est strictement rectangulaire, les toitures devront être à deux pentes égales et symétriques par rapport au faitage.
Dans les autres cas les toitures seront à deux pentes en privilégiant une symétrie. Le volume général et la forme de la toiture devront s'intégrer dans l'environnement existant.
Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 15 et 25°. Cette règle ne s'impose pas aux annexes et aux extensions (1 pan possible).

IMPLANTATION

Les futures constructions devront respecter le plan de composition du lotissement.
Les remblais autour de la construction auront une pente très douce en tout sens s'harmonisant avec le terrain naturel.
Le niveau bas du plancher du rez de chaussée ne doit pas excéder 0.30 m par rapport au dessus du niveau moyen du terrain naturel.

FACADES – RAVALLEMENT

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierres ou des enduits des immeubles anciens de la commune. Sont interdits des tons trop clairs. Pour toutes les constructions, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

COUVERTURES

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite de tons nuancés et de forme « ronde » soit tuiles « tige de botte » soit « tuiles romanes » comportant un ressaut au milieu du pureau.
Les mélanges trop clairs sont à proscrire.
Les rives en pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles sur un chevron de 8 cm maximum.
L'emploi de tuiles à rabat est interdit.
Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles, tuyaux de descente) seront réalisés en zinc ou en aluminium.

MENUISERIES

Les menuiseries (fenêtres, portes et volets) seront le plus possible bois peint ou en aluminium, l'emploi du PVC sera toléré
Les menuiseries extérieures seront dans des tons gris clair en excluant le blanc pur (bois apparent à exclure). Les portes d'entrée, de service, de garage ou portails, pourront être dans les teintes plus sombres. Les baies vitrées pourront être réalisées dans les même teintes que le reste des menuiseries et pourront recevoir un volet roulant (coffret encastré dans le linteau de la baie ou à l'intérieur).
Les portes de garage seront sans oculus ni percement.

OUVERTURES

On composera l'organisation des fenêtres avec régularité et en harmonisant les dimensions des percements (principe de travées régulières).

ANNEXES

Les annexes pourront être en bois naturel sans angles saillants ou débord de toit ; sinon elles seront traitées avec des matériaux permettant de s'intégrer dans le contexte existant. Une cohérence pourra être chercher avec l'habitation principale (pente, couverture, façade et menuiseries).

PANNEAU SOLAIRE

Les panneaux solaires en couverture seront encastrés et positionnés de manière à respecter l'harmonie générale de la construction et en cohérence avec les ouvertures existantes en façade. Ils privilégieront une implantation sur des pans de toit non visibles depuis l'espace public et/ou sur des bâtiments annexes. Dans tout les cas, ils devront être installés en nappe continue et régulière, en bas de pente afin de dégager les faitages dans le grand paysage

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Toutes les clôtures (limites séparative et limite de voirie) devront être constituées de :

- murets de pierre ou enduits de la même façon que la construction. Dans ce cas, la partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 1,20 mètre,
- grillage doublé d'une haie vive comprenant des essences locales d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre
- Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton et les palissades BOIS OU PVC sont proscrits.

Les portails et portillons extérieurs seront de forme simple en bois ou en métal peint de teinte sombre et fixés sur des potelets de bois ou de métal de même teinte.

Article 12 - STATIONNEMENT :

Conforme à l'article 12 de la zone Ua du PLU de la commune de ROUILLE.
Nous avons prévu 17 places de stationnements sur la voie publique du lotissement.
Il est conseillé à chaque futur acquéreur de réaliser une zone de stationnement privative permettant le stationnement de 2 véhicules.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION – BOISES CLASSES :

Conforme à l'article 13 de la zone Ua du règlement du PLU de la commune de ROUILLE.
Chaque parcelle devra être paysagée et comporter au moins 25% d'espaces verts.
Pour les lots 12 à 21 une haie paysagère d'essences locales devra être plantée par les propriétaires, dans la bande de 3 mètres inconstructibles, en fond de parcelle. (Voir liste suivante) .

Liste des essences à planter pour les lots de 12 à 21.

- Arbres :
Erable champêtre (Acer Campestre)
Frêne oxyphylle (Fraxinus Angustifolia)
Alisier Torminal ou Sorbier Torminal (Sorbus Torminalis)

- Arbustes :
Charme commun (Carpinus betulus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Troène commun (Ligustrum vulgare)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Néflier commun (Mespilus germanica)
Eglantier des chiens ou Rosier des chiens (Rosa canina)
Prunellier ou Epine noire (Prunus spinosa)

CHAPITRE 4 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau ci-dessous annexé :

N° de Lot	Surface de Plancher (m²)
LOT N° 01	240
LOT N° 02	240
LOT N° 03	240
LOT N° 04	240
LOT N° 05	240
LOT N° 06	240
LOT N° 07	240
LOT N° 08	240
LOT N° 09	285
LOT N° 10	285
LOT N° 11	240
LOT N° 12	285

N° de Lot	Surface de Plancher (m²)
LOT N° 13	285
LOT N° 14	285
LOT N° 15	285
LOT N° 16	285
LOT N° 17	285
LOT N° 18	285
LOT N° 19	285
LOT N° 20	285
LOT N° 21	325
LOT N° 22	285

N° de Lot	Surface de Plancher (m²)
LOT N° 23	285
LOT N° 24	285
LOT N° 25	240
LOT N° 26	285
LOT N° 27	325
LOT N° 28	240
LOT N° 29	240
LOT N° 30	240
LOT N° 31	240
LOT N° 32	200
LOT N° 33	200
LOT N° 34	200
LOT N° 35	200
LOTN° 36	285
LOTN° 37	285
LOT N° 38	285
Total	9 940

Article 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.