

Proposition de règlement «type» pour un lotissement

(adapter le règlement de la zone au projet)

En noir : les dispositions générales à reprendre

en bleu : «attendus» , remarques

en rouge : les règles du projet à préciser

Pour mémoire, les "partis pris" du projet devront être justifiés dans le note de présentation, notamment au regard du contexte environnant (façades, toitures, clôtures) ou des spécificités du projet (alignements/ gabarit...),

1 - Affectation des Sols et destination des constructions

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve et en complément du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en vigueur.

Préciser, en cohérence avec le règlement de la zone, les constructions et usages du sols autorisés et dans quelles conditions. Par ex :

Sont admises les constructions, usages des sols et natures d'activité d'habitation.

Des objectifs de densité*, en application du le PLU en vigueur, s'appliquent au lotissement. Les opérations devront ainsi respecter les conditions suivantes :

Lot	Surface du terrain / lot en m ²	Nombre de logement max	Surface de plancher max en m ²	Surface imperméabilisée max en m ²	Nombre d'arbres à planter
1					
2					
3					
4					
...					
Total					

Les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements : sont admis sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.

* Modalités de calcul à présenter dans la note de présentation.

2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

La hauteur à l'égout d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à prendre en compte est celle de l'arête supérieure de l'acrotère. Les gardes-corps, éventuels éléments architecturaux et techniques doivent s'inscrire dans la hauteur maximale définie.

Par sol existant il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis, d'une part par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

Dans une bande de 3m depuis la limite de la voie, la limite séparative ou la limite de la zone constructible, tout ouvrage ne constituant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1.80m par rapport au sol existant (ex : brise-vue, claustra...).

Règle du projet*

- en limites séparatives:

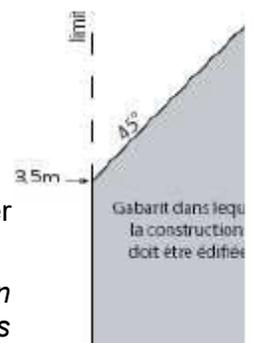
Zone UC : règle à déterminer le cas échéant

Zone UD / UH :

- la hauteur à l'égout ne pourra excéder 3,50m sur la limite de propriété puis dépasser une pente de 45° à partir de ce point.

- ou le cas échéant: la construction pourra atteindre la hauteur du mur riverain existant, lorsqu'il est plus haut, mais uniquement sur la longueur de ce mur puis s'inscrire dans une pente de 45°. (à supprimer si « sans objet »)

= gabarit en limite de l'opération, règle entre les lots à préciser le cas échéant.



Attention, la règle de la zone s'applique aux limites de l'opération, pas forcément entre les lots internes à l'opération, donc préciser : si cette règle s'applique également en limites des lots, ou si d'autres règles s'appliquent (parti pris à préciser dans la note de présentation).

* Parti pris à motiver dans la note de présentation, en cohérence avec le règlement de la zone et du contexte environnant. Attention également à la cohérence avec le plan de composition et autres pièces.

2.1.2 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf élément de modénatures (ex: bandeaux, corniches...)

L'emprise au sol comprend : l'épaisseur des murs, les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture..), soutenues par des poteaux ou des supports intégrées à la façade, les prolongements extérieurs des niveaux de constructions en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...), les rampes d'accès aux constructions, les bassins de piscines, et les bassins de rétentions maçonnés, les terrasses.

Non réglementé, sous réserve les cas échéant du Plan de Prévention des Risques en vigueur et de l'article «2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation».

2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle du projet* :

- par rapport aux emprises publiques le cas échéant,
- par rapport aux voies publiques le cas échéant,
- par rapport aux voies privées existantes le cas échéant,
- par rapport à la voie de desserte du lotissement.

Le cas échéant : préciser le retrait des portes de garage / portails par rapport à la voie.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 6m du bord d'un cours d'eau (pris à partir du haut de la berge). *(à supprimer si « sans objet »)*

Règle du projet ou renvoyer simplement aux polygones d'implantation définis au PA4 le cas échéant, en précisant « sous réserve des dispositions en matière de hauteur », le cas échéant.*

Attention, la règle de la zone s'applique aux limites de l'opération, pas forcément entre les lots internes à l'opération, donc préciser : si la règle s'applique également en limites des lots, ou si d'autres règles s'appliquent (parti pris à préciser dans la note de présentation).

2.1.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle du projet*

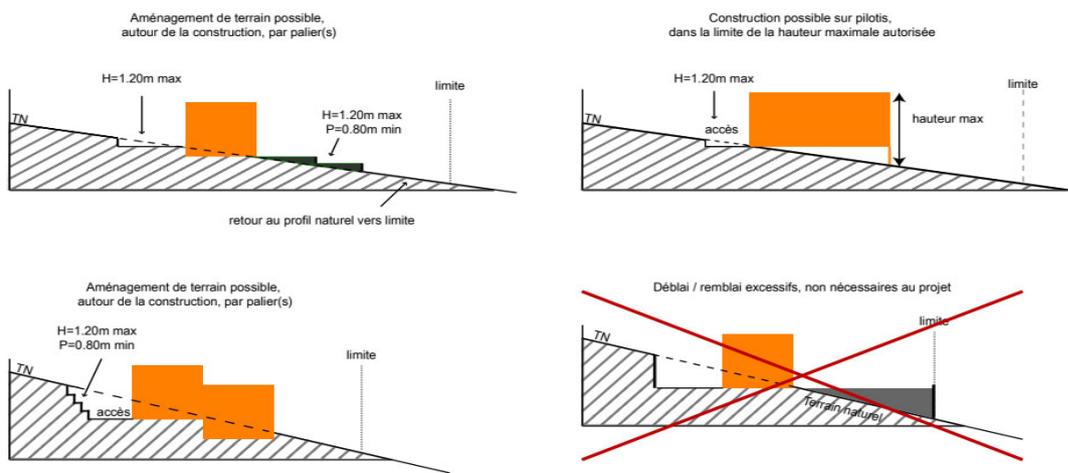
2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

* Parti pris à motiver dans la note de présentation, en cohérence avec le règlement de la zone et du contexte environnant. Attention également à la cohérence avec le plan de composition et autres pièces.

2.2.1 - Intégration dans le site / Nivellement /Soutènement :

Les constructions nouvelles doivent s'adapter et s'intégrer à la configuration du terrain naturel. Les mouvements de terrains (remblais / déblais) seront limités au maximum, ils devront être équilibrés et être justifiés d'un point de vue géo-technique, ou de sécurité.

Des adaptations du terrain et dispositifs de soutènement pourront être admis aux abords immédiats de la construction, dans le respect du profil naturel du terrain. Ils devront être traités en terrasses, par palier de 1,20m maximum de hauteur (ou 1,60m pour les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 40%), et 0,80m minimum de profondeur. Dans tous les cas, un retour au profil du terrain naturel sera assuré en limites



Règle du projet : préciser les modalités de traitement des éventuels dispositifs de soutènement (pm : « traitement qualitatif assurant leur insertion paysagère : dissimulation végétale, matériau, teinte... »).

2.2.2 - Architecture, esthétique du projet :

Règle du projet* : volumétrie, orientation, type d'architecture / « vocabulaire »....

2.2.3 - Éléments techniques :

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudière, conduits de fumée, extracteurs, câbles, équipements d'infrastructure ne doivent pas être en saillie sur la façade principale ou visible depuis l'espace public et seront, dans tous les cas, dissimulés au mieux.

Les cuves de stockage, antennes, machineries d'ascenseurs et stockages divers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur insertion dans le site et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

A adapter selon les équipements collectifs mis en œuvre au niveau de l'opération ...

* Parti pris à motiver dans la note de présentation, en cohérence avec le règlement de la zone et du contexte environnant. Attention également à la cohérence avec le plan de composition et autres pièces.

Les coffrets techniques (électricité, gaz...) et boîtes aux lettres individuelles seront intégrés dans la façade de la construction ou dans un mur de clôture.

A adapter selon les équipements collectifs mis en œuvre au niveau de l'opération ...

Il devra également être recherché des solutions techniques permettant de minimiser les nuisances sonores des équipements bruyants.

Les équipements solaires, thermiques et/ou photovoltaïques devront être mis en œuvre dans le plan de la façade ou de la toiture. Pour ce type de projet, le pétitionnaire pourra utilement se référer au guide «*Solaire et Habitat - l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes*».

2.2.4 - Toitures / Façades :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

Façades / Règle du projet*: préciser nuancier des teintes admises, type(s) de revêtement admis et proportions éventuelles dans le cas de matériaux divers...

Toiture / Règle du projet*: nombre de pans et pentes ... et préciser le type de couverture admise, nuancier des teintes admises, sens de faîtage (ou déterminé au PA4).

La pente et les caractéristiques de la toiture devront permettre d'assurer toute sécurité en cas de chute de neige (arrêts neige, décharge de toit...).

Sauf en cas d'implantation en limite séparative, les débords de rive d'égouts seront de 0,50m au minimum.

2.2.5 -Clôtures :

Règle du projet* (conforme au PPR le cas échéant...): préciser matériaux, aspects, teintes ...

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80m (ou 1,40m en zone UD/UH) par rapport au niveau de la voie et 1,80m (ou 1,40m en zone UD/UH) par rapport au terrain naturel.

En cas de pente, les clôtures doivent être à redans.

Aux abords de la «trame verte et bleue», les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune. *(supprimer si « sans objet »)*

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 - Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Corridor et Haie = si concernés : reprendre les dispositions générales du règlement de zone
sinon : « sans objet »

* *Parti pris à motiver dans la note de présentation, en cohérence avec le règlement de la zone et du contexte environnant. Attention également à la cohérence avec le plan de composition et autres pièces.*

2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Le coefficient d'imperméabilisation est limité à : *règle du projet (modalités de calcul à présenter dans la note de présentation) + reprendre ou renvoyer au tableau de l'article 1.*

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m),
- 50% des terrasses ajourées

2.3.3 - Traitement paysager

Les espaces paysagers devront représenter au minimum 10% des lots individuels: le traitement des limites entre lots et l'aménagement de l'interface voie / recul des constructions seront à privilégier.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 150m² de terrain.

Règle du projet : préciser types de plantations / essences attendues...*

- en front de voie + «espace privé non clos» le cas échéant (par ex : engazonnement, plantations arbres/arbustes, traitement surfaces de stationnement : + limiter en surface au nb de places «exigées» par le projet, rappel dans article «stationnement»)
- en limites séparatives

Les espaces paysagers sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes à développement moyen, arbres de hautes tiges... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Sont encouragés les aménagements diversifiés (arbustes, sujets à haut développement mais aussi compositions minérales...)

Ne sont pas considérés comme espaces paysagers mais comme espaces verts les pelouses seules, les bandes enherbées, les plantations d'arbres isolés ou alignement en accompagnement des cheminements...

Les arbres et massif de hautes tiges, canaux, fossés, talus, terrasses naturelles existants... doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les haies, clôtures végétales et autres espaces plantés seront panachés et constitués de diverses essences locales. Une implantation en quinconce (ou «à coulisse») sera privilégiée. Les espèces persistantes représenteront au maximum 1/3 des compositions.

** Parti pris à motiver dans la note de présentation, en cohérence avec le règlement de la zone et du contexte environnant. Attention également à la cohérence avec le plan de composition et autres pièces.*

En façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement.

2.4 - Stationnement

Le stationnement ainsi que les espaces de manœuvre nécessaires aux véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. *(à supprimer si « sans objet »)*

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

Règle du projet, en cohérence avec le règlement de la zone.

Si mise en œuvre d'un «espace privé non clos» avec possibilité de stationnement, préciser : type revêtement admis, surfaces max... (à limiter aux places stationnement «demandées»)

3 - Équipements, réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Rappel des principes d'accès du lotissement et des lots.

3.2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

3.2.1 - Eau potable

Branchement souterrain au réseau du lotissement / ou règle spécifique au projet.

3.2.2 - Assainissement :

Branchement souterrain au réseau du lotissement / ou règle spécifique au projet.

3.3.3 - Eaux pluviales et de ruissellement :

Branchement souterrain au réseau du lotissement / ou règle spécifique au projet (préciser si par si des dispositifs de rétention individuels doivent être mis en œuvre), .

Les canaux, rus et fossés de bord de route doivent être préservés et entretenus.

Cas particulier des piscines : les eaux de vidanges peuvent être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel sous réserve de la neutralisation des agents désinfectants et d'une régulation du débit pour ne pas saturer le milieu. Les eaux de nettoyage de filtre doivent être renvoyés vers le réseau des Eaux Usées.

3.3.4 - Électricité, télécommunications :

Branchement souterrain au réseau du lotissement / ou règle spécifique au projet.

3.3.5 - Propreté urbaine :

Rappel point de collecte à utiliser ? Ou « sans objet »

3.3.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Branchement souterrain au réseau du lotissement / ou règle spécifique au projet.