

# COMMUNE DE COUDRAY

LOTISSEMENT DE LA BEDENNERIE V

## REGLEMENT

PA10a

## DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER



JUILLET 2016  
Mod OCTOBRE 2016



## TITRE I – EXPOSE GENERAL

### Champ d'application

Le présent règlement (PA 10a) et le plan réglementaire (PA 10 b) sont applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de COUDRAY.

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

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

### Situation

Le présent règlement s'applique sur le périmètre du lotissement tel que défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition (PA 4) du dossier de permis d'aménager.

### Division du terrain

Le lotissement comprend **11 lots** libres à la construction répartis comme suit :

- 7 lots pour une première phase de viabilisation numérotés de 1 à 7
- 4 lots pour une seconde phase de viabilisation numérotés de 8 à 11.

La superficie totale lotie est de répartie comme suit :

Superficie Totale du lotissement	Superficie des voiries et espaces libres	Superficie Privative (Cessible)
8 194 m <sup>2</sup>	1 390 m <sup>2</sup>	Lots 1 à 11 : 6 804 m <sup>2</sup>

## TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LOTISSEMENT

### Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Application du document d'urbanisme en vigueur

### Article 2 – Destinations, sous-destinations et nature d'activités soumises à des conditions particulières

Règle complémentaire à l'article 2 du P.L.U.

- Les activités artisanales, commerciales et de services dans la mesure où :
  - elles accompagnent une habitation,
  - le stationnement nécessaire à l'activité est organisé sur le lot,
  - elles ne portent pas atteinte à la tranquillité du voisinage.

### Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

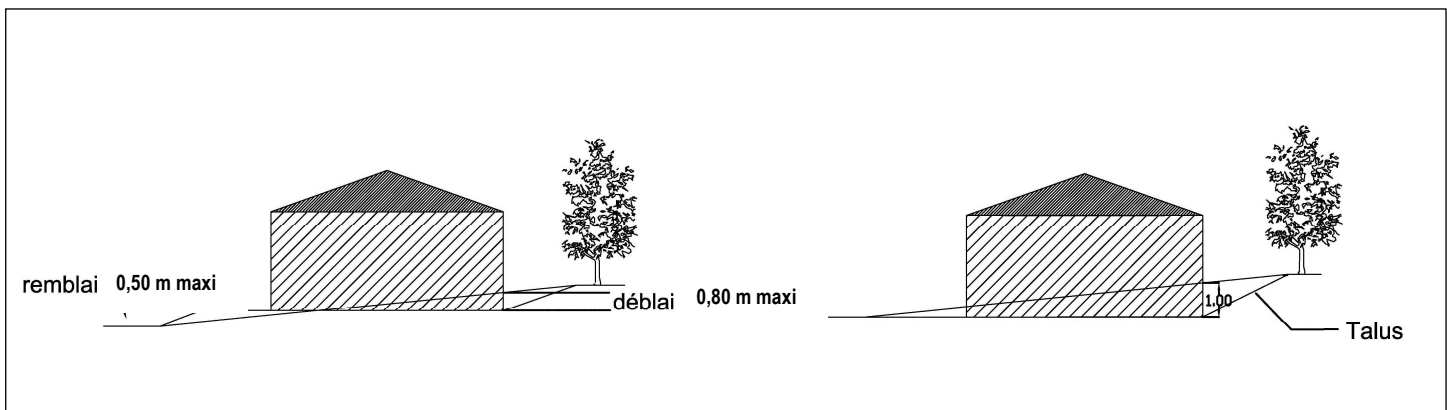
Application du document d'urbanisme en vigueur

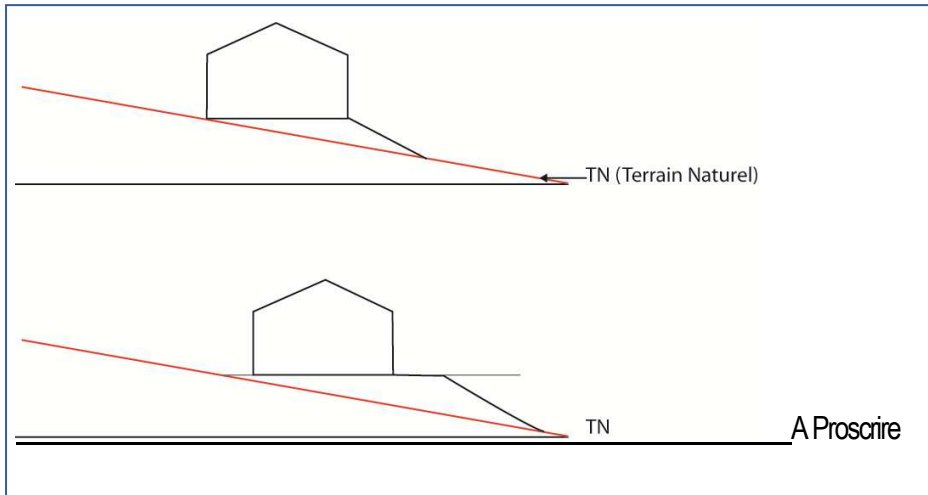
### Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Implantation des constructions dans le terrain

- *Adaptation au terrain :*

Les terrassements des plates-formes en vue des constructions ne devront pas occasionner des déblais de plus de 0,80 mètre ou des remblais de plus de 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.





▪ *Orientation de la façade principale :*

Pour les lots 1 à 7 et les lots 9 et 11, le faitage principal ou la façade principale des habitations doivent être orientés conformément aux indications figurant au plan réglementaire 10b.

Pour les lots 5 et 7, le choix est laissé entre 2 orientations possibles.

Sans indication portée sur le plan réglementaire, les orientations des façades devront favoriser les apports solaires.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites du lot**

##### **1/ Constructions principales :**

Les constructions principales doivent être implantées :

- à l'intérieur de la zone constructible figurant sur le plan réglementaire (PA 10 b)

et

- sur au moins une limite du lot (soit alignement sur l'emprise publique, soit sur une limite séparative).

En outre, pour tous les lots sauf le lot 10, des contraintes d'implantation des constructions par rapport au domaine public sont fixées sur le plan réglementaire.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un recul minimal de 1,90 m par rapport à la dite limite.

##### **2/ Annexes non accolées à la construction principale**

Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible figurant sur le plan réglementaire (PA 10 b).

##### **3/ Piscines enterrées :**

Les piscines peuvent être implantées sur l'ensemble du lot en respectant des retraits d'au moins 3,00 m du bord du bassin aux limites du dit lot.

#### **4.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du plancher du rez de chaussée, ne peut dépasser :

- Pour les constructions principales : 6,50 mètres à l'égout du toit/acrotère et 9 mètres au faitage
- Pour les constructions à usage d'annexes : 4,00 m à l'égout du toit
- Pour les abris de jardins : 2 mètres à l'égout du toit

## **Article 5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Règle complémentaire à l'article 5 du P.L.U.

### **1/ Façades :**

#### **La teinte**

Les teintes vives ne devront pas excéder 20% de l'ensemble des façades.

### **2/ Toitures :**

#### ▪ *Constructions à usage d'habitation :*

Dans le cas d'une toiture s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale (toiture à 2 ou 4 pentes), l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant la teinte est obligatoire, elle présente des pentes minimales de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### ▪ *Constructions annexes aux habitations, hors abri de jardin :*

Pour les toitures à pentes, l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant la teinte est obligatoire.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **3/ Les menuiseries :**

Les coffrets de volets roulants doivent être encastrés de façon à être imperceptibles de l'extérieur.

Les teintes des menuiseries peuvent être de couleur vive ou soutenue.

### **4/ Pompes à chaleur**

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle et sonore des pompes à chaleur dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles ne devront pas être installées devant la façade de l'habitation donnant sur l'espace public.

### **5/ Vérandas :**

Les vérandas sont interdites sur la façade de la construction donnant sur la rue comprenant l'accès principal de la parcelle. Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière de la construction principale dans le périmètre constructible

### **6/ Citerne de récupération des eaux pluviales**

Les eaux pluviales, de toitures notamment, peuvent être récupérées dans une citerne qui doit être enterrée.

### **7/ Coffrets techniques :**

Les éléments techniques tels que coffrets EDF seront intégrés dans les murs ou dans les haies.

### **8/ Clôtures :**

#### ▪ *En limite de voie ouverte à la circulation*

La clôture n'est pas obligatoire en limite de lot.

Si la construction principale est implantée à moins de 3,00 mètres de l'alignement, la clôture devra être construite en prolongement de la façade ou du pignon sur rue.

Dans ce cas, la bande ouverte devra être perméable (gazon, plantation, gravillons) pour au moins 50% de la surface.

#### **Pour les lots 1 à 7**

Les clôtures devront être constituées d'une haie végétale (à plusieurs essences arbustives en mélange) n'excédant pas 1,60 m de hauteur, doublée éventuellement d'un grillage implanté derrière la haie.

#### **Pour les lots 8 à 11 :**

Les clôtures devront être constituées

- SOIT d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.50 m et 1.00m (côté rue) recouvert d'un enduit clair (ton pierre) et surmonté éventuellement d'une grille à barreaudage vertical. L'ensemble du dispositif

- ne doit pas excéder 1,60m.
- SOIT d'une haie végétale (à plusieurs essences arbustives en mélange) n'excédant pas 1,60 m de hauteur, doublée éventuellement d'un grillage implanté derrière la haie.

Les portails éventuels donnant sur les voies A et B ainsi que le portail du lot 10 doivent être implantés avec un retrait minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

▪ *En limite séparative ou fond de lot :*

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage galvanisé sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètres, doublé d'une haie végétale (à plusieurs essences arbustives en mélange).

Des murs peuvent également être autorisés et se composer avec l'architecture de la construction en protection latérale d'une terrasse (ou autres). Ceux-ci seront réalisés en prolongement des façades ou pignons mitoyens, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1.60 m et sur une longueur de 5.00 mètres maximum. Ces murs pouvant servir d'appui à une pergola ou un préau, seront obligatoirement traités sur les deux faces avec un enduit clair (ton sable).

*NB : Liste non exhaustive de végétaux pouvant être plantés en haie libre : Céanothe, Chalef, Cornouillers, Forsythia, Oranger du Mexique, Troène, Seringat, Spirées, Viornes, etc.*

## **Article 7- Stationnement**

Tout acquéreur de lot individuel prévoira sur sa parcelle au moins 2 places de stationnement, couverte ou non. Le positionnement de ces places de stationnement devra obligatoirement figurer sur le plan de masse du permis de construire, et tenir compte des accès à la parcelle, des coffrets techniques et de la position des candélabres ou autre élément technique qui ne pourront pas être déplacés.

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

### **8.1 Accès**

▪ *Accès des véhicules*

Pour tous les lots, l'accès au lot devra être réalisé en dehors des emprises des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques.

La largeur de l'accès des véhicules est comprise entre 3,00m et 4,00 m.

En outre :

- pour les lots n°1, 3, 4 et 7, l'accès automobile au lot est interdit sur les portions indiquées au plan réglementaire,
- pour les lots n°9 et n°11, les accès automobiles doivent être positionnés conformément aux contraintes fixées par le plan réglementaire,

▪ *Accès des piétons*

Non réglementé, sauf contraintes techniques

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

Application du document d'urbanisme en vigueur

### **Article 10 – Possibilités maximales d’occupation du sol**

La surface de plancher théorique constructible de chaque lot devra respecter les possibilités maximales définies dans le tableau ci-dessous :

<b>N° lot</b>	<b>Surface du lot (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b>
1	463	200
2	575	200
3	568	200
4	672	250
5	804	250
6	624	250
7	832	250
8	482	200
9	577	200
10	753	250
11	454	200

## **TITRE III – MODIFICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement a le caractère d’une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d’arrêté municipal modificatif et en application de l’article L 442-9 et 10 du Code de l’Urbanisme.