

PA10

DEPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Commune de LALOUVESC

**Permis d'Aménager**  
**« Lotissement du bois de Versailles »**

REGLEMENT

## I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, telles qu'elles sont définies au plan de composition du projet de permis d'aménager déposé.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'une autorisation administrative doit être obtenue préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

### 2. Opposabilité et durée du règlement

Le présent 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 intégralement dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot.

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

**Au-delà de dix ans** à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, les présentes règles cesseront de s'appliquer de plein droit, seules subsistant les règles du PLU approuvé.

Etant ici précisé que ces divers changements de règles applicables ne concernent pas les règles du cahier des charges qui en tant que document privé contractuel annexé à un acte authentique, et publié au service de la conservation des Hypothèques, ne peut être modifié, sans conditions spécifiques (voir cahier des charges).

### 3. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Permis d'Aménager à réaliser par la Commune de LALOUVESC.

La partie aménagée porte sur la propriété inscrite au Cadastre section AC n°208.

La superficie de l'aménagement est de 9 602m<sup>2</sup> environ.

### 4. Adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront examinées à chaque demande d'autorisation administrative.

## **5. Morcellement**

Le lotissement est composé de 9 lots constructibles à usage d'habitation numérotés de 1 à 8 et 8b.

Le lot 8b pourra être construit par un bâtiment à usage d'exploitation agricole rattaché au lot 8a et sa maison d'habitation ou par une maison d'habitation indépendante non rattachée au lot 8a.

La superficie de chaque lot et la surface de plancher attribuée à chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

* surface totale des lots constructibles	6 880m <sup>2</sup>
* surface totale des parties communes	2 722 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	9 602 m <sup>2</sup>

N.B. : Les surfaces définitives seront précisées après le bornage et l'arpentage des lots. La forme des lots pourra être modifiée pour permettre des adaptations mineures.

## **II - REGLES DE CONSTRUCTION**

Les lots concernant le permis d'aménager à la date du dépôt de la demande d'autorisation sont situés en zone AU au Plan Local d'Urbanisme de LALOUVESC.

**Dans le cadre de ce permis d'aménager, les règles applicables à l'intérieur de cette opération sont celles du PLU complétées par le règlement suivant :**

### **ARTICLE 1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé**

Sont autorisées toutes les constructions à usage d'habitation et annexes. L'ensemble des lots est destiné à accueillir la réalisation de constructions individuelles.

Le lot 8b pourra être construit par un bâtiment à usage d'exploitation agricole rattaché au lot 8a et sa maison d'habitation ou par une maison d'habitation indépendante non rattachée au lot 8a.

### **ARTICLE 2 - Accès et voirie**

Les accès aux lots doivent se faire obligatoirement sur la voie interne à l'opération.

Le portail des lots doit être situé en retrait des voies (cf zone ocre sur le plan de composition). Ce retrait doit permettre le stationnement de deux véhicules devant le portail sans gêner la circulation du lotissement.

### **ARTICLE 3 – Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées en souterrain aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Eau potable : Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur.

Assainissement :

Eaux Usées : Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement posé à l'extérieur de chaque lot par le lotisseur. Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet s'assurer que la construction est «gravitairement» raccordable au branchement EU mis en place.

Eaux pluviales : Les acquéreurs devront canaliser toutes leurs eaux pluviales dans un réservoir souterrain implanté sur leur parcelle à leur frais. Le trop plein de ce réservoir se déversera dans le canal partant vers

la mare de la parcelle maraîchère ou tout autre système de rétention si la parcelle maraîchère n'existe pas. Cette disposition vise à encourager les propriétaires des parcelles (sans les obliger) à utiliser l'eau ainsi stockée pour l'arrosage de leur jardin et pour alimenter leur lave-linge et WC dans la limite de la réglementation en vigueur. Il est rappelé que le circuit d'eau de pluie dans la maison devra être indépendant du circuit d'eau potable ou, a minima, un système anti-retour sur le réseau public d'eau potable devra être mis en place.

**Electricité :** La commune mettra à disposition un coffret de branchement en limite de chaque lot. Les acquéreurs seront tenus pour leur raccordement de le réaliser en souterrain depuis leurs constructions jusqu'au coffret de comptage posé sur chaque lot par le lotisseur.

**Télécommunication :** Les acquéreurs seront tenus de raccorder en souterrain leurs constructions au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot par le lotisseur.

Les lots seront desservis par le réseau de fibre optique à échéance du plan ADN. Le réseau sera réalisé en attente du déploiement FTH.

#### **ARTICLE 4 –Caractéristiques des terrains**

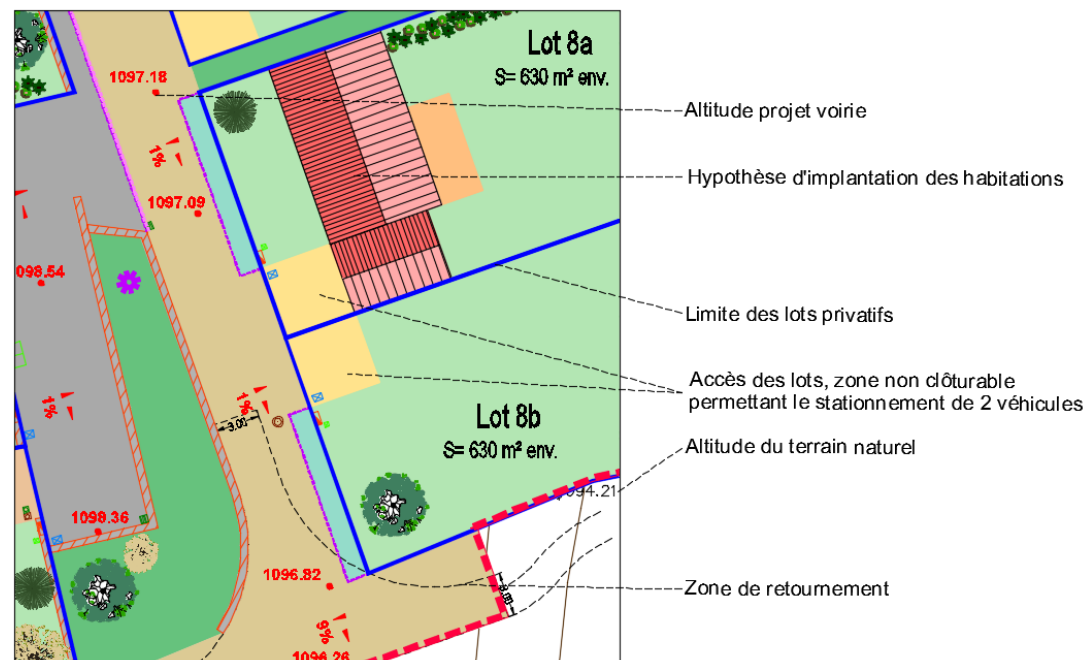
Le parcellaire est défini par le plan de composition PA4.

Les surfaces et la forme des lots ne seront définitives qu'après le bornage et l'arpentage des lots ; de plus, leur forme pourra être modifiée afin de permettre des adaptations mineures.

La réunion de lots contiguës ainsi que la division parcellaire sont interdits.

#### **ARTICLE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le volume bâti principal sera implanté obligatoirement à l'intérieur de l'emprise constructible minimum indiquée dans le plan de composition (PA4) et sur la totalité de cette emprise. Par rapport aux limites latérales : Le volume bâti principal devra être mitoyen sur le côté préalablement défini.



#### **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le volume bâti principal sera implanté obligatoirement à l'intérieur de l'emprise constructible minimum indiquée dans le plan masse et sur la totalité de cette emprise. Par rapport aux limites latérales : Le volume bâti principal devra être mitoyen sur le côté préalablement défini. Le travail sur les mitoyennetés, quand elles seront envisagées de façon conjointe, devra faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétriques et typologiques, harmonieuses.

## **ARTICLE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions qui seraient situées dans les « frontages » ou dans la bande + devront être accolées au volume principal.

## **ARTICLE 8 – Implantation dans la pente**

Les constructions doivent s'intégrer au site : le principe est d'**adapter le projet au terrain plutôt que d'adapter le terrain au projet**.

Pour les terrains plats ou à faible pente, il s'agit principalement de limiter les décaissements et de proscrire l'effet « taupinière ».

Pour les terrains en pente, il est nécessaire d'adapter les volumes de la construction à la pente naturelle du terrain de façon à créer une continuité sol/bâti. Les travaux de terrassement seront autorisés pour l'implantation du bâti, mais les plateformes seront interdites. Il en sera de même pour tout aménagement de la parcelle. Elle devra se faire au moyen de terrasses de faible hauteur (1m maximum) retenues par des murets. Les enrochements cyclopéens seront interdits.

Les différents niveaux de la construction doivent être étudiés en fonction de la dénivelée du terrain ; la localisation du garage, en particulier, doit être examinée au regard de la position de la voie et en considérant l'orientation de la construction.

Généralement les constructions sur des terrains en pente doivent présenter des sens de faitage parallèles voir perpendiculaires aux courbes de niveaux.

## **ARTICLE 9 – Emprise au sol**

Les habitations seront implantées sur la totalité de la zone constructible minimum définie sur le plan de composition. Sur la bande +, l'implantation peut être partielle. Le volume bâti secondaire, implanté dans le frontage côté rue ne devra occuper qu'un tiers de la surface de celui-ci.

## **ARTICLE 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale du volume principal et du volume facultatif dans la bande + est limitée à deux niveaux, (sauf les lots 4, 5 et 8b), elle ne doit

pas dépasser 6m à l'égout du toit. Cette hauteur se mesure entre le niveau rez-de-chaussée et l'égout du toit.

Les bâtiments limités à un niveau (lot 4, 5 et 8b) ne devront pas dépasser 4m à l'égout du toit. Cette hauteur se mesure entre le niveau rez-de-chaussée et l'égout du toit.

La hauteur du volume bâti compris dans le frontage est limitée à un niveau maximum.

Cette hauteur se mesure entre le niveau du sol naturel situé sous l'emprise de la construction au point le plus bas du terrain d'assiette livré par l'aménageur et l'égout du toit. Elle ne doit pas dépasser 4m pour les constructions à deux niveaux et 3m pour les constructions à un niveau. Si la hauteur du volume principal est limitée au plan, la hauteur de la bande + sera limitée dans les mêmes proportions.

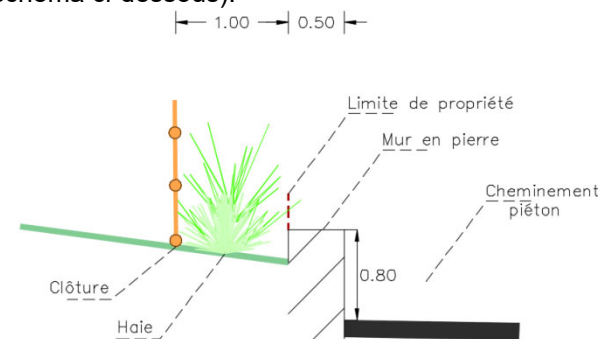
## **ARTICLE 11 – Les clôtures**

### **Clôtures en bordure d'emprise publique :**

Pour les clôtures prises en charge par la commune :

Pour une question de cohérence d'ensemble du traitement des espaces publics, certaines clôtures séparant l'espace public de l'espace privé seront prises en charge par la commune comme indiqué sur le plan de composition. Elles seront traitées par un muret en pierres servant tour à tour de mur de soutènement, d'élément d'intégration des coffrets de branchement aux réseaux... Le mur se trouvera dans l'emprise publique et ne devra pas être modifié : ni surélevé, ni démoli.

Si les acquéreurs souhaitent ajouter une clôture le long des murs, celle-ci devra être composée d'un grillage posé avec un recul d'un mètre par rapport à la limite de propriété et doublé d'une haie vive entre le grillage et le mur (voir schéma ci-dessous).



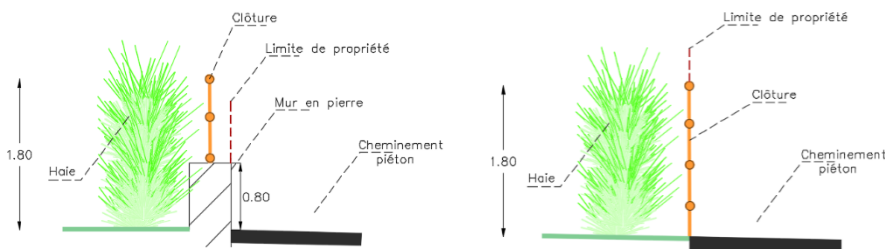
### Pour les clôtures non prises en charge par la commune :

Aucune clôture opaque ne peut être positionnée côté espace public à l'exception du muret. Les systèmes pare-vues opaques sont interdits ainsi que les clôtures en treillis soudé.

Les clôtures en végétation et en treillis bois sont possibles sous réserves d'une certaine transparence et jusqu'à une hauteur totale maxi 1.40 m.

La clôture n'est pas obligatoire.

Ci-dessous, les 2 types de clôture possible :



### Clôtures entre deux lots :

Dans le prolongement des habitations, côté jardin, il sera possible de mettre en place un système de brise vue végétal (plantation de haies d'essences locales, variées et associées), ceci afin « d'intimiser » les espaces extérieurs dans le prolongement des habitations. Toutes autres clôtures entre mitoyen à l'exception de celle décrite ci-dessus est interdite.

Ci-dessous, les 2 types de clôture possible :



## **ARTICLE 12 – Aspect extérieur**

Ces dispositions concernent l'aspect extérieur des constructions, les ouvertures et toitures, les matériaux et les clôtures sur les mitoyens.

### **12.1 Toitures :**

#### Types de toiture :

- Les toitures à 4 pans sont à éviter.
- Souches de cheminée : Les tuyauteries inox sont interdites en façade.

#### Liaison des toitures mitoyennes :

- Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes, soit en continuité soit par un marquage net, avec une différence de niveaux > 50cm
- La première des constructions constituera la référence.

#### Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire :

- La production d'eau chaude sanitaire sera obligatoirement d'origine solaire, de même que le captage passif est encouragé (mur trombe, véranda thermique).
- Dans le cadre d'une installation, les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture, à la façade ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'éléments techniques rapportés.
- L'utilisation de murs « trombes » (captage solaire passif) est à encourager.

### **12.2 Ouvertures :**

#### Fenêtres, portes et lucarnes :

Les percements proposés tiendront compte des besoins d'éclairément, de captage solaire et de l'ordonnancement des façades. Les percements anachroniques ou délibérément fantaisistes sont à éviter. Les menuiseries y compris volets battants ou coulissants seront en bois ou métal peints. Le PVC et les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

Des occultants ou des protections solaires (treilles, casquette solaire, pergolas...) devront être mis en place pour un meilleur confort d'été.

#### Verrières, serres :

Les ouvrages seront implantés de préférence dans le volume des corps de bâtiment (entre constructions ou entre volume principal et annexes ou en angle). Elles pourront prendre place éventuellement en avancée dans le frontage. Les parois seront verticales. Les menuiseries seront de couleurs sombres et le vitrage transparent.

Les verrières et serres isolées ou en surélévation de toiture sont interdites.

### **12.3 Matériaux :**

#### Les murs :

Pour les murs en élévation, autres que les fondations, on privilégiera les constructions bois. Les systèmes constructifs tels que la pierre, la chaux, la brique, la paille... sont autorisés. Les agglomérés de béton ainsi que le béton seront interdits.

#### Les revêtements extérieurs :

- Enduits : Les enduits seront réalisés à base de chaux. Le choix des teintes se fera en référence aux teintes de l'architecture locale. La finition sera obligatoirement frottée ou grattée.
- Bardage : Les bardages sont possibles, ils devront être réalisés en bois.
- Parements : Les parements réalisés en pierre «du pays» sont possibles.
- L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible à condition d'une approche architecturale d'ensemble de qualité, justifié par un parti architectural fort et cohérent.
- Les matériaux d'imitation sont interdits. Toutefois il convient de noter que la multiplication des matières et des couleurs n'est pas forcément une richesse pour le projet.



### **ARTICLE 13 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins individuels des lots, sera assuré en périphérie du quartier sur les places de stationnements mis à disposition par la commune (1 place par construction individuelle).

Le stationnement permanent des véhicules des propriétaires se fera dans l'enceinte de la parcelle privée, il sera interdit au niveau des espaces publics internes au quartier.

### **ARTICLE 14 -Espaces libres – plantations**

#### Orientations environnementales pour la gestion des espaces libres :

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers dont la surface minimale est définie au plan de composition. On entend par là des surfaces non imperméabilisées aménagées pour l'agrément, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces à l'exception des abris légers (bois sans fondation, ni dallage) d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>. Ces espaces verts sont obligatoirement en pleine terre.

#### La végétation :

Ces végétaux produisent des petits fruits et favorisent ainsi le développement des oiseaux et autres pollinisateurs (liste non exhaustive) :

- haies rustiques et champêtres : bourdaine, groseillier des Alpes, lilas, viornes, rosiers, églantiers, cognassiers du japon, fusain, magnolia, noisetier, forsythia, charmillles, épine vinette, cotonéasters, sorbiers, pruneliers, camérier à balais (Ionicéra xylosteum), laurier tin (viburnum tinus). Le cournouiller et le sureau peuvent être plantés mais leur développement doit être maîtrisé pour ne pas être envahissant.

- plantes grimpantes : clématites, rosiers, bignonnes, vignes. L'aristoloche et le chèvrefeuille peuvent être plantés mais leur développement doit être maîtrisé pour ne pas être envahissant.

Les sapins ou tout autre conifère sont interdits.

#### Plantation de haies brise-vent :

Des plantations d'arbustes au niveau du talus planté collectif permettront de se protéger des vents du Nord.

Pour être efficace la haie brise vent doit avoir une épaisseur de deux ou trois rangs (les premiers végétaux face au vent auront une croissance limitée par le stress éolien mais vont protéger la deuxième voire troisième ligne).

**Les haies multi-essences sont préconisées dans ce lotissement mais non imposées.**

#### Maintien et renouvellement de la biodiversité :

Pour les plantations nouvelles, les essences locales adaptées aux conditions climatiques et de nature frugale seront privilégiées ainsi que l'association d'espèces variées (voir liste des végétaux).

#### Gestion qualitative et économique de la ressource en eau et limitation de la pollution des sols :

Récupération des eaux de pluie obligatoire pour l'arrosage des jardins privés.

Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires (insecticides, herbicides, fongicides).

#### Protection de la faune « utile » et maintien des continuités écologiques :

Plantations adéquates pour favoriser le maintien de certaines espèces (plantes mellifères...).

Les clôtures entre les maisons mitoyennes et sur l'ensemble du lotissement devront être poreuses afin de favoriser les continuités écologiques (hérissons, lézards, grenouilles, insectes auxiliaires des cultures (prédateurs, pollinisateurs, ...))

#### Gestion des déchets verts :

Les composteurs individuels sont conseillés pour la gestion des déchets verts.

### **ARTICLE 15 - Performances énergétiques des bâtiments**

L'ensemble des logements devra être réalisés en accord avec les objectifs environnementaux du projet soit respecter le niveau de performance du label BEPOS. L'étude thermique à joindre au permis de construire devra répondre à cette exigence.

Les bâtiments passifs ne requérant pas de système de chauffage traditionnel, seuls des chauffages d'appoint seront nécessaires.

### **ARTICLE 16 -Bâtiments annexes**

Les chenils sont interdits.

### III - ANNEXE

#### TABLEAU DE REPARTITION

Les surfaces des lots seront définitives après bornage et arpentage des lots.

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher maximale autorisée (m <sup>2</sup> )
Lot 1	895	300
Lot 2	770	300
Lot 3	770	300
Lot 4	770	300
Lot 5	875	300
Lot 6	765	300
Lot 7	775	300
Lot 8a	630	300
Lot 8b	630	300
Espaces communs	2 722	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 602</b>	<b>2 700</b>

Fait à ANNONAY  
Le 17 novembre 2020  
Le Géomètre-Expert,  
Auteur du Projet