

PA 10

Septembre 2012

Modifié le 25 septembre 2012

Modifié le 25 octobre 2012

**COMMUNE DE PERIGNY
RIVE GAUCHE
TERRAINS A BATIR**

Vu pour être annexée à
l'arrêté municipal

du : **12 FEV. 2013**



Le Maire
Signé G. DENIER

REGLEMENT

**REÇU LE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY**

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. 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 PERIGNY, à savoir le PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME).

Le terrain est situé en zone AUH. 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.

1.2. OBJET DU REGLEMENT

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 lotissement «RIVE GAUCHE» situé sur la commune de PERIGNY, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section ZD n°s 342-350-483. La superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 18013 m².

1.3. DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Voirie/parkings	3406 m ²
- Emplacement réservé panneau publicitaire – Lot 36	21 m ²
- Espaces verts	2025 m ²
- Terrains privatifs	12561 m ²
TOTAL	18013 m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 33 lots numérotés de 1 à 33 et 2 ilots.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

Le lot 33 sera destiné à l'emplacement d'un panneau publicitaire.

REÇU LE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY

1.4. EXTENSION DU LOTISSEMENT

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

du : 12 FEV. 2013

2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher.

Les lots 1 à 32 ne peuvent recevoir qu'un seul logement.

Dans le cas où plusieurs lots constituent une seule unité foncière, les règles applicables à celles-ci seront les mêmes que celles applicable à un lot, le nombre de logement pourra correspondre au nombre de lot d'origine.

Les ilots 1 et 2 seront destinés à recevoir des logements sociaux sous forme d'habitat collectif ou en individuel dans le respect des prescriptions imposées au PLU.

- L'ilot 1 destiné à 6 logements complètera l'ilot 1 existant du projet « Les Grands Hommes » de 14 logements contigu à ce
- L'ilot 2 destiné à 12 logements.

RECULE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY

Vu pour être annexée à
l'arrêté municipal

3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

du : 12 FEV. 2013

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations conformément au plan de composition.



Le Maire
Signé G. DEMER

⇒ 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.

1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8m. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.
2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les "Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs", du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.2 – Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et plantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales".

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.

4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques, gaz et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan de composition.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

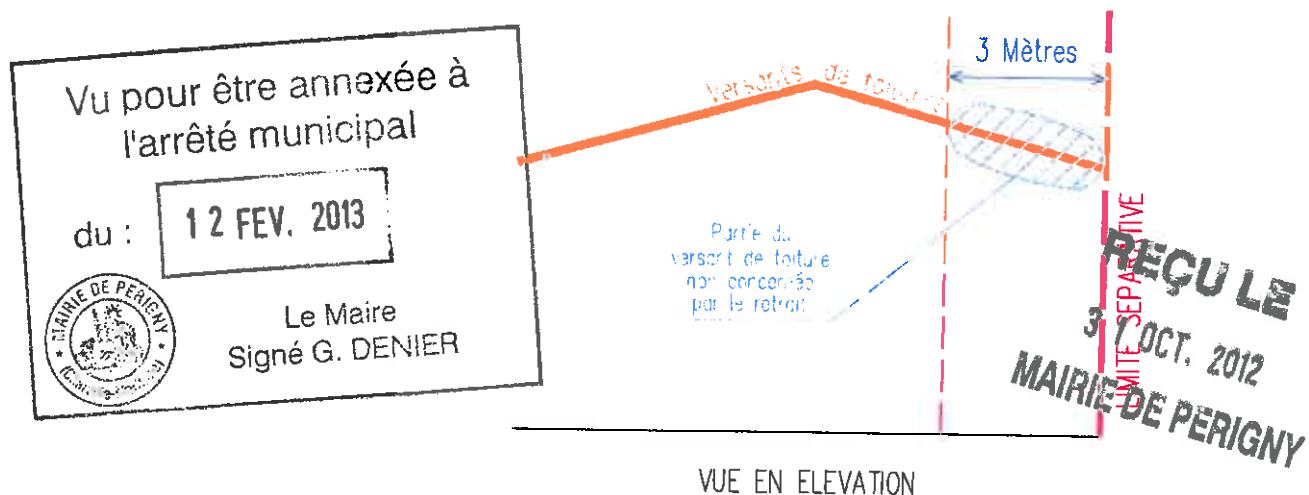
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Principes

- a) Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions Générales du PLU.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives. (cf. Croquis explicatif ci-dessous)

Exemple d'une toiture à deux pentes



- a) Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.2. Disposition particulière

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites sera conforme au plan de composition.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Principe

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égales à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions et ce dans le respect de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

8.2. Exception

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

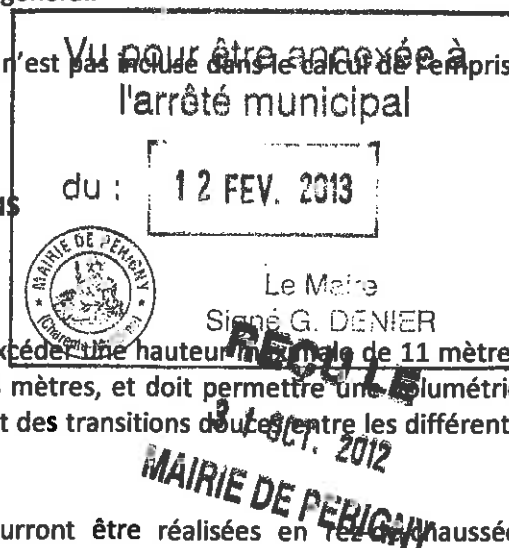
L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres à l'exception des lots individuels limités à 8 mètres, et doit permettre une volumétrie s'insérant dans son environnement en créant des transitions douces entre les différents gabarits en place.

Sur les ilots 1 et 2 les constructions pourront être réalisées en rez-de-chaussée et 2 étages maximum (R + 2).



Pour les autres lots individuels la hauteur sera limitée à 8 mètres.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur.

Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article AUH 7 paragraphe 2.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils s'intègrent bien à leur environnement.

10.2 Modalités d'application

- a) Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.
- b) Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

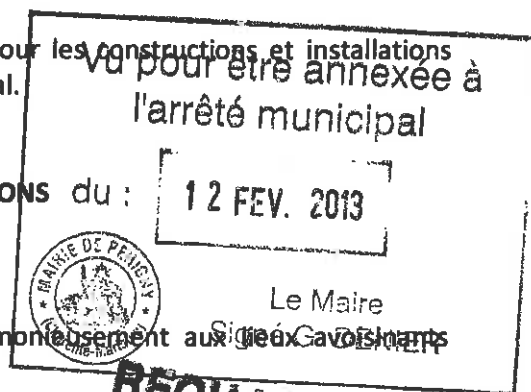
10.3. Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS du : 12 FEV. 2013

11.1. Aspect extérieur des constructions

- a) Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux environnants ainsi qu'aux paysages environnants.
- b) L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- c) Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurant et sans surépaisseur.
- d) Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect taloché ou gratté fin).
- e) Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- f) Les constructions annexes seront traitées à l'identique de la construction principale.



RECUEIL
10/1/2012
MAIRIE DE PENNE

11.2. Aménagement des abords des constructions

Clôtures - Principe

- a) les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- b) Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- c) Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle.
- d) L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Les clôtures seront implantées conformément au plan de clôture ci-joint.

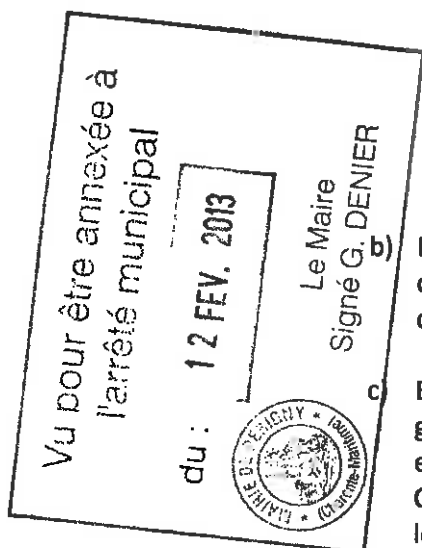
- a) En alignement et en retour jusqu'à la construction : par des murs de 1.20 m de hauteur maximum doublés éventuellement d'une haie vive variée de 1.60 m de hauteur maximum. Les murs seront en continu sans piliers intermédiaires, sauf aux entrées de portails et portillons.
 - L'enduit sur les deux faces devra être identique à celui du bâtiment
 - Les piliers ne devront pas être saillants sur la face donnant sur le domaine public, leur hauteur sera celle de la clôture
 - Les portails et portillons seront également d'une hauteur identique à celle de la clôture. Leur couleur sera en harmonie avec les menuiseries extérieures du bâtiment
- b) En limite séparative : les clôtures pourront être de conception identique à celles décrites au paragraphe (a) ci-dessus, mais n'excédant pas 1 m 80 de hauteur, ou constituées par des grillages à mailles rigides, haies vives....
- c) En limite arrière des lots 1 à 8 et ilot 1, seront constitués par des clôtures grillagées vertes type Bekaert ou similaires, sur un soubassement maçonné et enduit de 0,2 m de hauteur maximum, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m. Cette clôture sera doublée d'une haie vive à base d'une ou plusieurs essences locales. Sur les limites arrières des lots 1 à 8 et ilot 1, les portillons seront autorisés et ne pourront excéder 1 m de largeur. Ils seront réalisés à l'identique des clôtures.

En cas de création de clôtures, le plan sera déposé en même temps que le permis de construire.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour les lots 1 à 32 :

Une aire de stationnement correspondant à deux places devra être réservée à l'intérieur de chaque lot par l'intermédiaire de parking privatif ouvert sur la voie.



REÇU LE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY

Dans le cas où deux lots constituent une seule unité foncière il devra être respecté une aire de stationnement par logement réalisé.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 80 m² de surface planchers,
- 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 1 à 100 m² de surface de planchers supplémentaire.

Pour les ilots destinés à recevoir des logements sociaux une place de stationnement par logement sera exigée.

Pour les constructions destinées à l'habitation comprise dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.

Pour les constructions à destination d'habitat dans un bâtiment collectif, il est exigé au moins une place de stationnement pour un véhicule deux roues et par place de stationnement automobile

Pour les activités libérales il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 40% de surface plancher affectée à cette activité.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de parking par voie le desservant (à l'exception des parcelles dont les façades sont supérieures ou égales à 15 m) qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels que arbres, espace vert, lampadaires, coffrets, etc... ; il en sera de même pour les entrées piétonnes. Cette disposition ne s'applique pas aux ilots 1 et 2.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

- 1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.
- 1.2. Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules, doivent être traités en espaces paysagés.
- 1.3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige de préférence d'essence locale pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

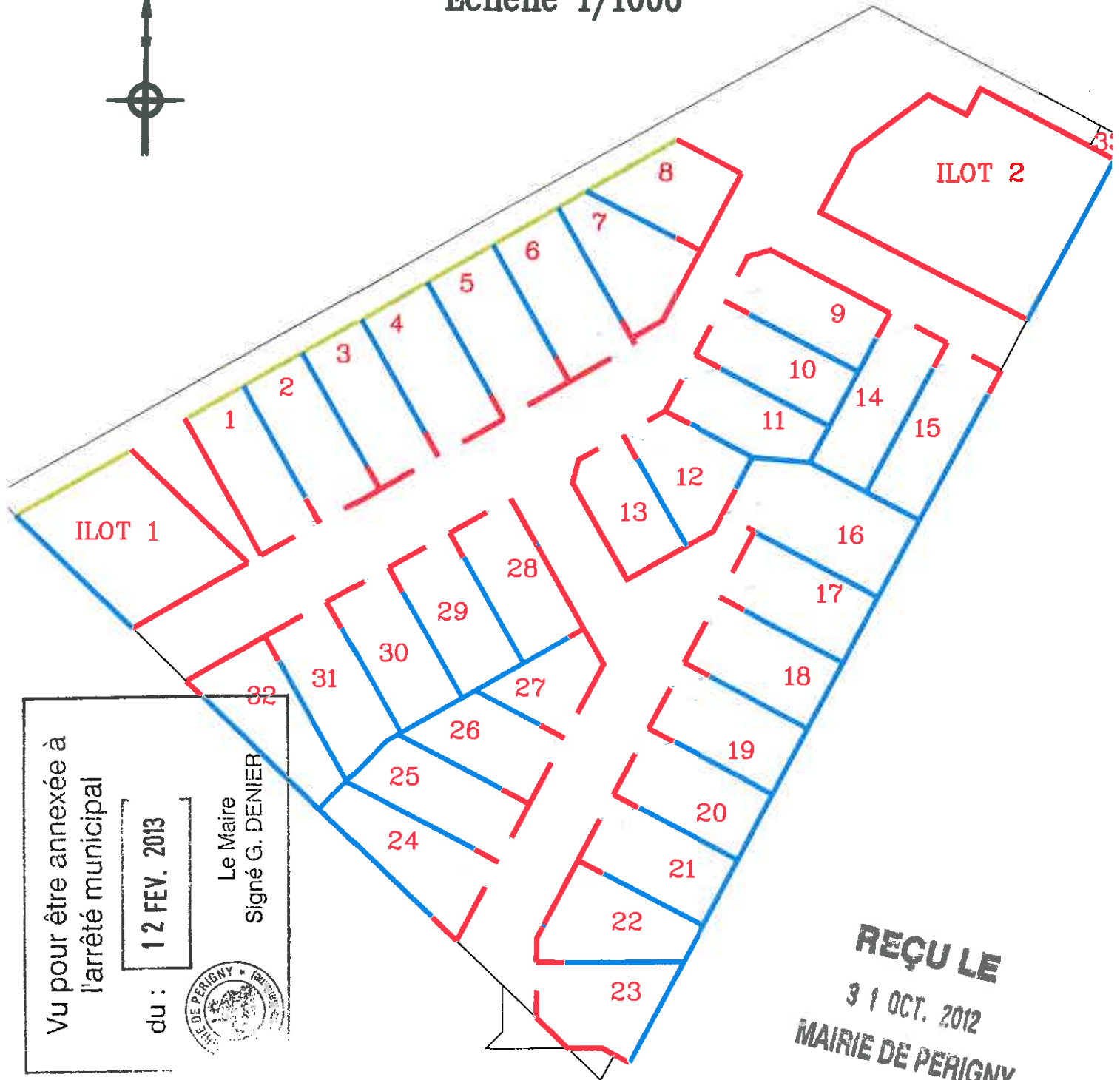
ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.


REÇU LE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY

RIVE GAUCHE TERRAINS A BATIR PLAN DES CLOTURES




Echelle 1/1000



Vu pour être annexée à
l'arrêté municipal
du : **12 FEV. 2013**
Le Maire
Signé G. DENIER



REÇU LE
31 OCT. 2012
MAIRIE DE PERIGNY

-  mur plein n'excédant pas 1.20m de hauteur
-  grillage rigide vert sur soubassement maçonné enduit de 0.20m de hauteur maxi doublé d'une haie vive, l'ensemble d'une hauteur maximum d'1.60m
-  Mur plein ou mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage hauteur maximum 1.90m