

PA 10

P. 19

Préambule

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération. Il complète le Plan Local d'Urbanisme afin de réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.

Ces règles restrictives s'imposeront donc à chaque acquéreur de lot en complément des règles du PLU qui s'appliquent lot par lot.

Le terrain support de l'opération est situé en zone UCp du PLU de Saint-Péray.

Il est ici rappelé l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la cristallisation des règles d'urbanisme durant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux de viabilité du lotissement et l'article L.442-9 du même code qui indique que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (éventuellement modifiées à la majorité de l'article L442-10) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le présent document comprend l'ensemble des règles qui seront applicables au lotissement.

Le présent règlement comprend ainsi :

- les articles du Plan Local d'Urbanisme,
- les compléments au Plan Local d'Urbanisme (encadrés).

Il sera fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les règles du PLU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Zone UCp

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Un secteur UCp présente des enjeux paysagers plus importants en raison de son implantation sur coteau ou en hauteur.

La résidence est située en zone Ucp du PLU.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les habitations légères et de loisirs Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

Dans les secteurs concernés par une servitude d'espaces paysagers à préserver matérialisée au plan de zonage, toute construction autre que celle nécessaire aux équipements publics ou à l'entretien du site.

La résidence n'est pas concernée par de servitude d'espace paysager.

La résidence est en zone UCp. Elle sera destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

Elle n'est pas concernée par une PPRI.

Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions soumises au régime des installations classées si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations et que la superficie n'excède pas 500m². En UCp, cette superficie est limitée à 200m² 3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
- Zones inondables identifiées au PPRI Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées dans le PPRI. Le plan de zonage reprend le périmètre de la zone inondable.

Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

PA 10

P. 21

Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès :

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité.

Sauf impossibilité technique expressément présentée, les accès privés donnant sur la voie publique présenteront une pente douce (inférieure à 2%) sur une longueur minimale de 5 m mesurés depuis cette voie. Aucun accès souterrain ne pourra déboucher directement sur la voirie de desserte. Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

L'accès à la résidence sur le chemin des plaines à Clarençon présentera une pente de 1,9 % sur 5 mètres de profondeur.

- Voirie

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont à éviter mais restent autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La voirie interne présentera les caractéristiques suivantes :

Sur la partie à double sens : 5,50 m de largeur
Sur la boucle à sens unique : 4,50 m de largeur.

Article UC 4- Desserte par les réseaux

- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions se raccorderont sur le réseau AEP en limite de lot.

- Eaux usées :

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sous réserve d'un avis favorable du SPANC, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Les constructions se raccorderont à un assainissement individuel qui devra être validé par le SPANC avant le dépôt de Permis de Construire.

Article UC 4- Desserte par les réseaux

- Eaux pluviales :

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique, arrosage extérieur,...), et/ou leur rétention.

Dans le cas de terrains inadaptés à l'infiltration et en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (circulation ou stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet.

Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

Chaque lot devra être équipé d'un récupérateur d'eaux pluviales de 250 litres équipée d'une surverse du trop-plein dans un puits perdu.

- Electricité- Téléphone – Télédiffusion :

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions se raccorderont sur les réseaux électrique, téléphonique et autres réseaux en limite de lot.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Conformément à la Loi ALUR, cet article est abrogé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

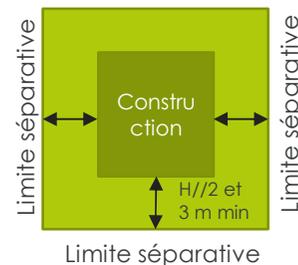
Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.

- La façade de la construction donnant sur rue doit s'implanter avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer.
- Dans ce recul sont autorisées les constructions d'une hauteur limitée à 3,50m hors tout sur l'alignement et d'une emprise au sol de 30m².
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les dispositions de l'alinéa 1, des extensions ou surélévations sont possibles sous réserve de ne pas aggraver le recul existant.
- Les piscines pourront s'implanter à 1,5m minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum de la voirie interne conformément au plan de composition (PA4)
Les piscines pourront s'implanter à 1,50 mètres de cette même voie.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- La construction sur limite est possible en cas d'adossement à un bâtiment existant, sans en dépasser la hauteur, ou en cas de projet groupé.
- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles Uc 7.1, des extensions sont néanmoins possibles jusqu'aux limites séparatives, et dans le même alignement que la façade sur rue du bâtiment principal.
- Les piscines pourront s'implanter à 1,5m minimum des limites séparatives
- Par dérogation, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions par rapport aux limites périphériques de l'opération :

- $h/2$ avec un minimum 3 mètres
- Les piscine s'implanteront à 1,50 mètres minimum

Implantation des constructions par rapport aux limites internes :

- En limite
- À 3 mètres minimum
- Les piscines s'implanteront à 1,50 mètres minimum

PA 10

P. 26

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.
- Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

Pas d'ajout réglementaire

Article UC 9 – Emprise au sol

Dans le secteur UCp, elle est limitée à 40%.

L'emprise au sol sera 4 215,20 m² pour un tènement de 10 375 m² répartie comme tel :

Lot 1 : 485,20 m ²	Lot 2 : 280,40 m ²	Lot 3 : 290,40 m ²	Lot 4 : 524,80 m ²
Lot 5 : 402 m ²	Lot 6 : 402,80 m ²	Lot 7 : 417,20 m ²	Lot 8 : 410 m ²
Lot 9 : 543,60 m ²	Lot 10 : 458,80 m ²		

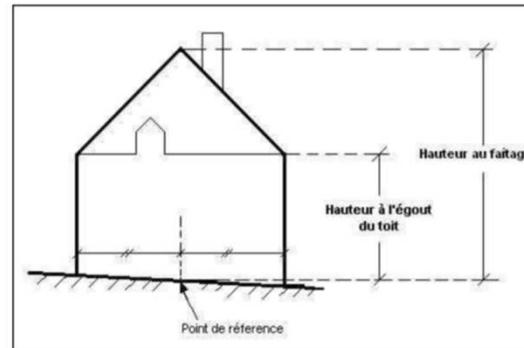
PA 10

P. 27

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs sont à apprécier au point médian (voir schéma dans les dispositions générales) de l'emprise projetée du bâtiment par rapport au terrain existant avant remaniement.

LA NOTION DE POINT MEDIAN



Toute construction doit respecter les conditions suivantes :

- La hauteur sera en tout point du bâtiment, inférieure à 9m hors tout et 7m à la gouttière; (limite ou ligne basse d'un pan de toiture). Ne sont pas considérées comme gouttières les éléments des tropéziennes permettant la collecte des eaux pluviales, si celle-ci n'excèdent pas 50% du linéaire de façade concerné;

La hauteur des constructions sera limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout

- Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.
- Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.
- Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur des superstructures techniques doit être réduite au strict minimum et les éventuels garde-corps sont le plus discrets et ajourés possible. Seules les cages d'ascenseur et d'escalier débouchant sur la toiture-terrasse peuvent exceptionnellement dépasser de 2,90 m le niveau fini de la dalle de couverture. La surface occupée sur la toiture par ces structures devra être limitée à 20 % de la surface de la dalle de couverture, et à 20 % de la surface définie par les murs périphériques inférieurs dans le cas de toit en pente. Toutes les installations techniques en superstructure doivent être implantées en retrait par rapport à la façade du dernier niveau de la construction. Elles doivent être intégrées architecturalement.

PA 10

P. 28

PA 10

P. 29

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

- Les panneaux solaires ne sont pas limités en surface mais leur hauteur est limitée à 1 m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat. Dans le cas de toit en pente, ils doivent être intégrés au plan de toiture.
- Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes.
- Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.
- Dans le secteur UCp, les constructions devront en outre s'inspirer des préconisations énoncées dans le volet architectural des orientations d'aménagement

Les constructions devront respecter les profils du terrain naturel afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.



Article UC 11 – Aspects extérieurs

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec l'environnement proche de la construction, la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Sont admis sur limites séparatives les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

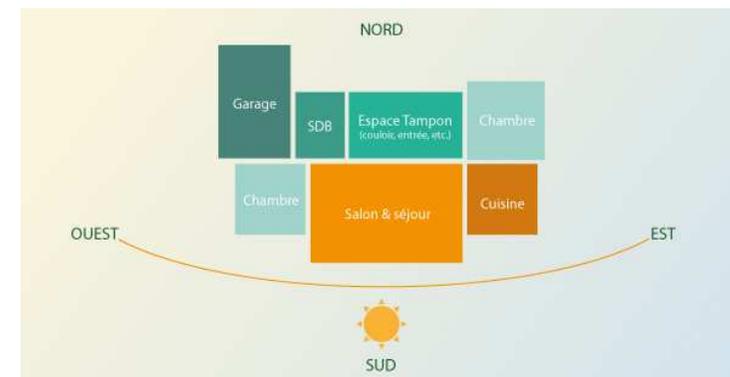
Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les annexes ou extensions s'implantant sur alignement ou limite séparative pourront présenter des pans de toitures allant de 0 à 35°.

Les constructions devront s'adapter harmonieusement dans le paysage et respecter le positionnement bioclimatique des pièces.

Le bien-être des futurs résidents étant essentiel, les bâtiments devront être conçus afin d'offrir un confort été comme hiver.

Le schéma ci-dessous apporte les principes de base d'une construction bioclimatique permettant de garantir cette douceur de vie au quotidien.



Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Article UC 11 – Aspects extérieurs

Clôtures :

Les clôtures, devront présenter un aspect simple, aux teintes neutres, et cohérent avec celui des constructions principales.

- En limite de voie, elles seront constituées par :
 - une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie
 - un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - hauteur maximale limitée à 2 m de hauteur, mur-bahut compris.
- Sur limites séparatives : la hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1.80 m.

Dans le cas de murs de clôtures existants sur les parcelles voisines régulièrement édifiés ne respectant pas les dispositions ci-avant, la hauteur pourra s'aligner sur ces derniers.

Dans le secteur UCp, l'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou un espace repéré au plan de zonage « espace cultivé à protéger ».

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

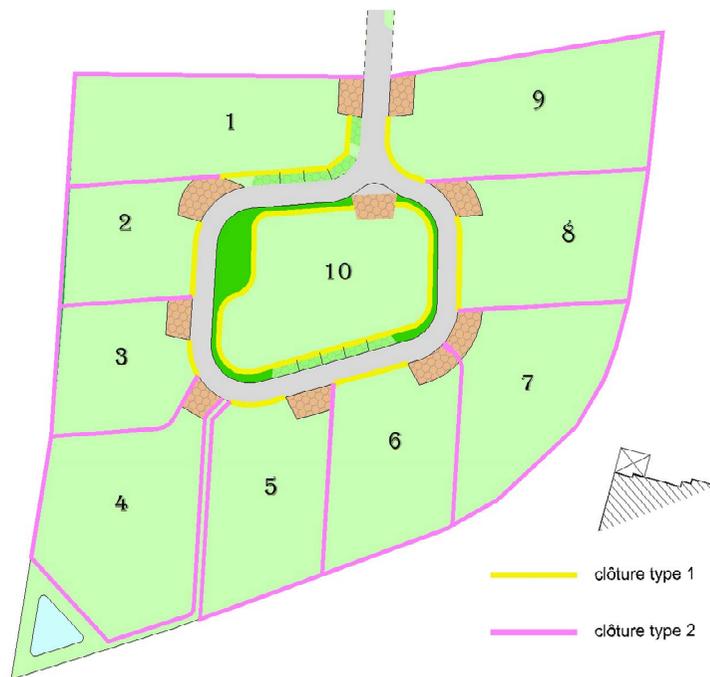


PA 10

P. 31

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Article UC 11 – Aspects extérieurs



— Clôture à claire voie à charge acquéreur d'une hauteur de 1,20m et doublée d'une haie champêtre réalisée par l'aménageur.

— La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1.80 m. Elles devront permettre la libre circulation de la petite faune par l'aménagement de petits passages et pourront être constituées soit :

- D'une haie végétale d'essences locales et variées,
- D'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie,
- un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie.

PA 10

P. 32

Article UC 12 –Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
- Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les

travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

Les lots bénéficieront d'une aire de stationnement non close à charge acquéreur (conseillé en dalles alvéolaires), permettant le stationnement de trois véhicules particuliers, pour tous les lots sauf le lot 4 qui disposera de deux places. Les dimensions minimales seront de :

- 7,50 x 5,00 m pour tous les lots sauf le 4
- 5,00 x 5,00 m pour le lot 4

La résidence disposera de 10 places visiteurs en dalles alvéolaires végétalisées.

Stationnement des deux-roues :

- Toutes les constructions sauf les maisons individuelles constituées d'un seul logement devront comporter un local et / ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

Non concerné car résidence de maisons individuelles

Commune de Saint-Péray – « Le Clos des Plaines »

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

- 20 % de l'emprise foncière pour les parcelles inférieures à 500m², 25% au-delà et 35% en UCp doivent être réservés à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 (soit 20% de l'emprise foncière) doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre.
- Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50% de leur surface aux exigences d'espaces verts.
- Le recul entre la voie et la bande de construction principale doit être traitée de manière paysagère.
- Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
 - Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site
 - En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en dépend
- Dans l'emprise des cours d'eau de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)

Les lots disposeront de 35% minimum d'espaces non bâtis dont 20% d'espaces verts de pleine terre soit :

Lot	Espaces non bâtis	Espaces Verts
1	425 m ²	250 m ²
2	250 m ²	145 m ²
3	260 m ²	150 m ²
4	460 m ²	265 m ²
5	355 m ²	205 m ²
6	355 m ²	205 m ²
7	365 m ²	210 m ²
8	360 m ²	205 m ²
9	476 m ²	275 m ²
10	405 m ²	230 m ²

Répartition de la Surface Plancher par lot

Lot	Surface Plancher
1	700 m ²
2	430 m ²
3	430 m ²
4	780 m ²
5	600 m ²
6	600 m ²
7	600 m ²
8	600 m ²
9	800 m ²
10	650 m ²

PA 10

Palette minérale



EXEMPLE DE CLÔTURE LE LONG DE LA VOIRIE INTERNE



TOITURE TUILES CANALES OU ROMANES ASPECT VIEUX TOIT



TOITURE VÉGÉTALISÉE

PA 10

TRAME VÉGÉTALE – EXEMPLES D'ESSENCES D'ARBRES À HAUTE TIGE



Photo : Photopoesie

FRÊNE



Photo : Térésa Grau Ros

HÊTRE



Photo : WJ Postma

MERISIER



Photo : Dominique Guyot

OLIVIER

TRAME VÉGÉTALE – EXEMPLES D'ESSENCES POUR UNE HAIE CHAMPÊTRE



Photo : Daniel Jolivet

AUBÉPINE



Photo : Colin

SAULE MARSULT



Photo : Olive Titus

NOISETIER POURPRE



Photo : Berzou

PRUNELIER