

RÈGLEMENT DE L'ÉCO-LOTISSEMENT

« LES JARDINS DE BELLEVUE »

EXTRAIT DU PLU DU 27 JUIN 2007

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

1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas :
 - 6 mètres en Uba, Ubc et Ubg,
 - 3,50 mètres en Ub et Ubi.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure :

- à 3 mètres en Ubg,
- à 4 mètres en Ub, Uba, Ubi et Ubc.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - 15 mètres en Ubc,
 - 9 mètres en Uba,
 - 6 mètres en Ub, Ubi et Ubg
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'HÔTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiés derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.

- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, À USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.