

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR**Commune de Margon****« La Joletterie 1 »****PA 028-236-14-00002 Règlement modificatif**

Courrier arrivé
Le 14 DEC. 2015
MAIRIE DE MARGON

- PA 10 -
REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement, en application au décret n°77-840 du 26 juillet 1977, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs E.D.F ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement La Joletterie sont édictées pour le secteur Ub.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone Ub en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du P.L.U. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que le P.L.U, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier et s'appliquent pendant 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le lotissement de la Joletterie 1 est situé en zone Ub. Il correspond aux parcelles n° 1 ; 2 ; 3 ; 4 et 5 figurant au plan cadastral. Le bornage des parcelles a été cadastré par un géomètre expert, membre de l'ordre.

Les redivisions parcellaires sont interdites.

Voir le tableau des surfaces.

Cette zone correspond aux parties du territoire urbanisées entre 1945 et nos jours, et destinées principalement à l'habitat mais aussi à des équipements.

La zone Ub est destinée principalement à l'habitat, aux équipements et aux services.

Ses dispositions réglementaires permettent de favoriser une mixité fonctionnelle.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement de façon plurielle, en s'appuyant de point de vue morphologique sur la trame bâtie existante.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines, ne sont interdites que les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec une proximité des constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur.

Sont interdits :

- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les aires de stationnement des gens du voyage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs,
- tout stockage de matériaux en bordure de voie publique,
- le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les établissements d'enseignement,
- les établissements de soins ou de repos,

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, l'usage artisanal, commercial ou professionnel des constructions n'est admis que dans les conditions suivantes :

- qu'il n'en résulte aucun changement dans le volume de la construction et de ses annexes,
- que l'aspect de la construction réponde toujours aux conditions du présent règlement,
- qu'il s'agisse d'une activité non bruyante, non polluante et n'apportant aucune gêne d'aucune sorte au voisinage,
- et que les besoins de stationnement occasionnés par l'activité en question soient trouvés à l'intérieur du lot correspondant.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les conditions d'accès définies au plan de composition pour chaque lot devront être respectées.

Article Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des lots 3 et 4 doivent être gérées par une cuve de rétention à la parcelle avec un volume minimum de 5m³ et l'excédent de ces eaux doit obligatoirement s'infiltrer sur la parcelle.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

1- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement de la rue de la Joletterie. Le recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres et égal ou inférieur à 7 mètres.
Les constructions de la parcelle n°5 pourront être implantées soit par rapport à l'alignement ou en recul de l'alignement de la rue de la Joletterie ou de la rue des Ruisseaux. Le recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres et égal ou inférieur à 7 mètres.

2- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES (JARDINS ET PARCS PUBLICS...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives touchant une voie. Si la construction ne jouxte pas ces limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit et au minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 mètre.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.
Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de cette emprise au sol peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes, exception faite des garages, accolées ou non à la construction principale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations dites « techniques », nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent respecter l'ordonnance urbaine des constructions voisines.

Le traitement volumétrique des immeubles devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes non accolées à la construction principale devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40°.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises (format 17 x 27 cm environ), en tuiles plates ou à emboîtement (22 unités au m² minimum) de couleur brun rouge.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

3 – FAÇADES

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Les abris de jardin peuvent être en maçonnerie (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, afin de préserver la cohérence architecturale, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC), d'une hauteur totale comprise entre 1,40 et 1,50 mètre,
- des clôtures en panneau bois d'une hauteur totale comprise entre 1,40 et 1,50 mètre,
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

5 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès.

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain, garages compris.
- pour les constructions destinées au commerce : Pour toute surface de vente inférieure à 100 m² : quatre places de stationnement. En cas de dépassement du seuil de 100 m² de surface de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'artisanat, aux services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux ou de services.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Pour les hautes tiges, les arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers, noyers...) sont à ajouter à la liste du PLU et pour les haies champêtres (le cornouiller, le fusain, le troène...) sont à conseiller dans le lotissement.

Sur les aires de stationnement et de circulation, un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

Les aires de stockage extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.