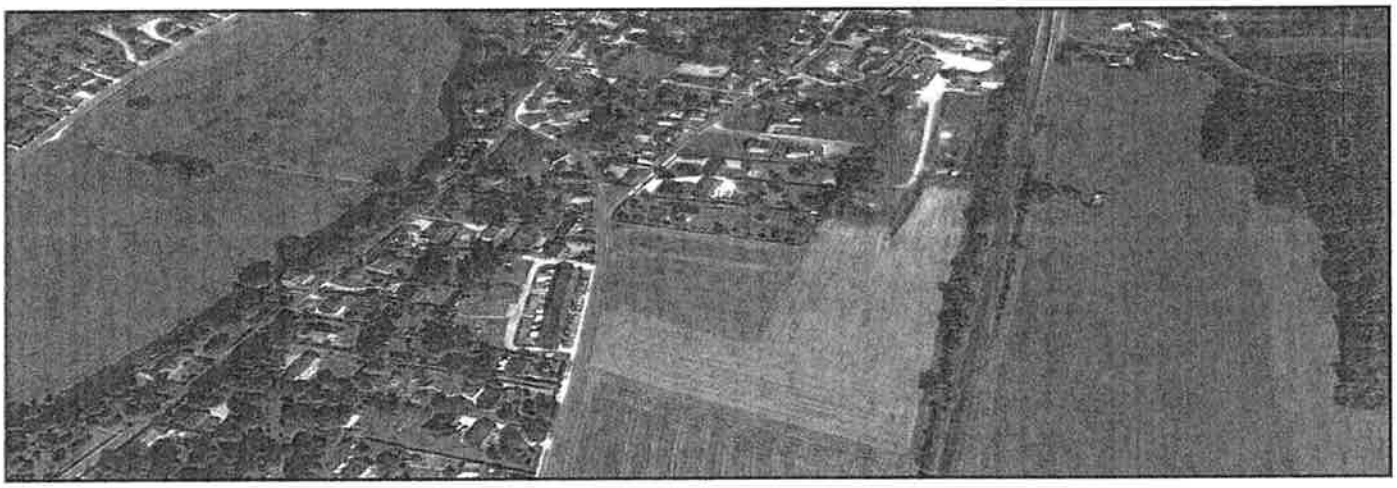
Maître d'ouvrage

SAEDEL

1 rue d'Aquitaine - BP62 - 28112 LUCE cedex

Commune de Saint-Piat
lotissement de Dionval



PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

REGLEMENT

PA10

URBANISTE
EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 CHARTRES
Tél : 02 37 30 26 75 - Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

BUREAU D'ETUDES
VERDI
Ingénierie Centre Ouest
2 rue des Côtes - 28000 CHARTRES
Tél : 02 37 30 26 75 - Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

phase		date	modification											
AVP		07/02/2014	A	-	B		C		D		E		F	
PAM	■	25/03/2015	A	31/05/2016	B	28/07/2016	C	20/03/2017	D	29/08/2017	E		F	
PRO		-	A		B		C		D		E		F	
ACT		-	A		B		C		D		E		F	
EXE		-	A		B		C		D		E		F	
DET		-	A		B		C		D		E		F	
AOR		-	A		B		C		D		E		F	

DATE :

septembre 2017

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Piat s'appliquent pour l'aménagement du lotissement de Dionval

Elles sont complétées et précisées par les dispositions suivantes.

Respect du terrain naturel : le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot, devra être maintenu. La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalés sur le terrain afin d'éviter les différences d'altimétrie entre les parcelles.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~**Les constructions (hors annexes) doivent être implantées dans les zones constructibles mentionnées dans le plan joint en annexe (document PA10.1).**~~

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~**Les constructions (hors annexes) doivent être implantées dans les zones constructibles mentionnées dans le plan joint en annexe (document PA10.1).**~~

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 5 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.
Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions nouvelles doivent être dans l'esprit du bâti environnant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage bâti et végétal.

2- Façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions peuvent comporter sur toute ou partie de leur surface:
- une terrasse
- une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 35°.

La couverture des toitures à pente des constructions principales doit être réalisée en tuile plate de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, 20 unités/m^2 au minimum), ou matériaux d'aspect et de pose similaire

La couverture des toitures à pente des extensions et des annexes peut être réalisée en tuile plate de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, 20 unités/m^2 au minimum), en zinc ou en cuivre ou matériaux d'aspect et de pose similaire

La couverture des toitures terrasse doit être végétalisée et ne pas comporter d'émergences techniques visibles de l'espace public.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

4– Clôtures

Les clôtures sur domaine public et en limite périmétrale seront réalisées par l'aménageur avant la vente des lots; le maintien, l'entretien et le remplacement à l'identique sont à charge des propriétaires.

Afin de donner au lotissement une homogénéité de traitement et un aspect qualitatif, toutes les clôtures devront répondre aux prescriptions suivantes :

a) le long des voies ouvertes à la circulation :

Les places de stationnement situées en partie frontale des terrains, dites « places de jour » ne sont pas clôturées et ne devront en aucune façon être clôturées.

b) le long des limites séparatives :

Les clôtures présenteront de façon obligatoire une hauteur de 1,50 m, à l'exception de la section comprise entre la voie publique et le plan constitué par la façade avant de la construction principale qui aura une hauteur de 1,20 m. Ces clôtures seront constituées de haies végétales doublées de grillages semi-rigides (mailles rectangulaires) ou souples (simple torsion) d'une couleur gris agate (RAL 7038 ou équivalent).

Les clôtures séparatives entre deux lots seront obligatoirement implantées sur la limite mitoyenne.
Toutes les clôtures en poteaux et en plaques béton sont interdites.

5- Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme droite et d'une couleur grise similaire à la clôture réalisée le long des voies ouvertes à la circulation.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est défini ci-après par fonction

Construction destinées à l'habitat
au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris

Construction destinée à l'artisanat, aux bureaux :
une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Autre construction : article non réglementé.

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.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou 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, ... ; pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.