

COMMUNE D'ANGLIERS
Lotissement «Le Hameau du Petit Peu»

REGLEMENT

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 d'ANGLIERS, à savoir le PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME).

Le terrain est situé en zone AU. 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 «Le Hameau du Peu» situé sur la commune d'ANGLIERS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section ZB n° 22. La superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 9008 m².

1.3. DIVISION DU TERRAIN

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

- Voirie/parkings	1715 m ²
- Espaces verts	1139 m ²
- Terrains privatifs	6154 m ²
TOTAL	9008 m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 17 lots numérotés de 1 à 17.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

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.

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 17 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 et le nombre de logement pourra correspondre au nombre de lot d'origine.

3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

⇒ 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.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le rejet direct des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux. 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 vidange déchlorées des piscines.

3.2 – Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 mètres).

7.2. Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Objectifs

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, groupe d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée...) devront favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie d'un paysage rural.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnel. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaines, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

11.2. Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- Les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

11.3. Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4. Constructions neuves

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration, sauf si le choix est de s'orienter vers une construction résolument contemporaine.

Dans les deux cas, le respect des principes bioclimatiques doit être recherché (orientation Sud de la construction, grands percements au Sud, peu d'ouvertures au Nord, isolation générale et utilisation de sources d'énergie renouvelables (capteurs solaires, cellules photovoltaïques, etc, ...)).

11.4.1. Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.4.2. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 28% et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.4.3. Concernant les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquilles d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

11.4.4. Concernant les ouvertures, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur (dans la proportion de 1,5 (ℓ) pour 1 (ℓ)). Cette disposition ne s'applique pas aux baies vitrées.

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Le PVC est fortement déconseillé (voir annexe 1). Il est interdit, s'il est de couleur blanche, pour les volets, portes de garage, portes d'entrée, portail et portillon.

Bâtiments annexes

11.4.5. Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Ils seront couverts en tuiles comme la construction principale.

Clôtures

11.4.6. Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété dans le voisinage.

11.4.7. En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits)
- Les murs enduits
- Les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

11.4.8. Sur emprise publique et en limite séparatives jusqu'à la façade de la construction, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs en pierres de pays
- Les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits)

11.4.9. Sur emprise publique (lots 2, 3, 7, 10, 11, 12, 13), la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits)
- Les murs pleins enduits sur deux faces

11.4.10. En limite Ouest des lots 1 et 4, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive d'essences locales (les résineux et le thuya sont proscrits)

Les portes, portillons ou portails seront en bois ou métal à lames verticales. Les poteaux recevant les portails seront en bois ou en métal.

Éléments divers

11.4.11. Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieure ou égale à 0.50 mètre, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 mètre au-dessus de la cote du terrain naturel.

Voir illustrations en annexe 2

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour les lots 1 à 17 :

12.1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus 1 emplacement pour 1 logement à répartir dans l'opération.

12.3. Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface de plancher de :

- 40 m² de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

13.1. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2. Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3. Les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain non bâti.

13.4. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un 1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.5. Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales.

13.6. Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

le coefficient d'occupation du sol applicable sur le lotissement est fixé à 0,75
La surface de plancher maximale constructible sur l'opération est la suivante :
 $0,75 \times 9008 \text{ m}^2 = 6756 \text{ m}^2$

La Surface de plancher maximale constructible sur les lots sera répartie de la manière suivante :

N° de lot	Surface de plancher maximum
1	397 m ²
2	397 m ²
3	397 m ²
4	397 m ²
5	397 m ²
6	397 m ²
7	397 m ²
8	397 m ²
9	397 m ²
10	397 m ²
11	397 m ²
12	397 m ²
13	397 m ²
14	397 m ²
15	397 m ²
16	397 m ²
17	397 m ²
TOTAL	6 749 m²

LE PVC

↳ Qu'est-ce que le PVC ?

Le PVC ; polychlorure de vinyle, a été inventé en 1878.

Le PVC brut, produit à partir de pétrole et de chlore, est un produit chimique instable. Sa transformation nécessite une proportion (jusqu'à 50 %) d'additifs. On y trouve notamment des substances plastifiantes et des métaux lourds (plomb, cadmium, phtalates, ...).

↳ Domaines d'application :

Le secteur du bâtiment, en priorité, avec 58 % d'application à la construction,
17 % pour les emballages,
environ 4 % pour la voiture
environ 4 % pour l'électronique, ...
13 % alloué à d'autres utilisations.

↳ Réglementations européennes

➤ En Allemagne, le PVC est interdit dans les villes de Berlin, Munich et Bonn. Il est fortement réglementé dans trois Länder, suite à l'incendie qui tua 59 personnes dans un établissement recevant du public (ERP).

➤ En Suède, le parlement a décidé de supprimer le PVC.

➤ Au Danemark, l'agence de protection de l'environnement a démontré les troubles provoqués par le PVC sur la santé.

➤ En Autriche, une réglementation est en cours.

➤ En France, pour l'instant, il n'existe aucune interdiction : son utilisation est libre. On trouve uniquement sur certains Etablissements Recevant du Public, la pose d'affichettes autocollantes (masque à gaz obligatoire) qui indiquent la nature des menuiseries PVC, afin que les services qui luttent contre l'incendie soient avertis des vapeurs toxiques.

Au niveau européen :

Sous la pression des pays européens du Nord, la Commission européenne a rédigé un livre vert sur le polychlorure de vinyle (rapporteur : Guido SAGCONI).

Le rapport officiel du 3 avril 1998, émanant du Ministère de l'Environnement, a recensé un taux de mortalité par cancer dû aux rejets toxiques dans l'atmosphère entre 1800 et 5200 personnes par an (une fourchette large dont la part du PVC n'a pas été quantifiée...).

À Bruxelles, la Direction Générale de l'Environnement parle même de substitution au PVC, au conditionnel. Une directive, ou un instrument réglementaire, est en préparation, visant à réglementer l'emploi et le recyclage du PVC.

↳ Environnement

Fabrication

Lors de la fabrication du chlorure de vinyle, des déchets conséquents sont rejetés dans l'atmosphère. Ces déchets sont, en grande partie, à la base de la fabrication de plusieurs solvants nuisibles à la santé et à l'environnement (PER, TETRA, CFC, ...).

Les recherches récentes prouvent que la production du chlorure de vinyle, le produit intermédiaire du PVC, dégrade de grandes quantités de dioxines, des substances toxiques connues sous le nom de « poison de Seveso ».

Service

- 3 -

Le PVC doit son incidence négative sur la santé aux substances plastifiantes qui le composent (DEHP,...).

En cas d'incendie

Le danger devient plus grave en cas d'incendie : aux gaz de combustions s'ajoutent des fumées corrosives (acide chlorhydrique).

En brûlant, le PVC dégage de grandes quantités de dioxines et de furannes. Ces substances hyper toxiques peuvent causer des dommages au système immunitaire et au génome, sans oublier le coût de son élimination après incendie.

Recyclage du PVC

Actuellement, seul 0,6 % du PVC est recyclé. Pour 2010, l'industrie prévoit 4 % de recyclage, sans apporter d'autres réponses aux 96 autres %.

Le filtrage de l'acide chlorhydrique, dégagé lors de l'incinération du PVC, est problématique ; le stockage des résidus toxiques issus des installations de filtrage, peu performantes et coûteuses pose également de nombreux problèmes. L'argument de recyclage avancé par l'industrie, comme étant la meilleure solution, est avant tout un argument de vente dont se sert l'industrie chimique pour « verdir » un produit écologiquement non acceptable.

Coût du PVC

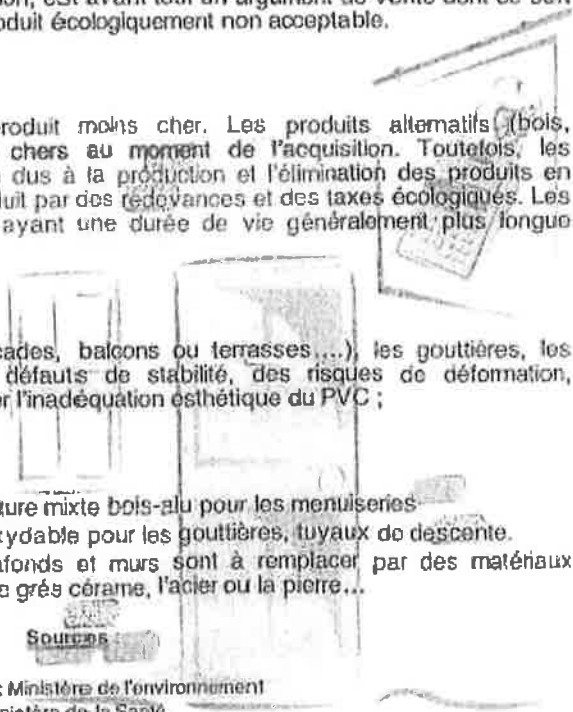
Le PVC est présenté comme un produit moins cher. Les produits alternatifs (bois, aluminium...) sont *effectivement* plus chers au moment de l'acquisition. Toutefois, les dommages supportés par la collectivité dus à la production et l'élimination des produits en PVC ont un coût. Ce coût indirect se traduit par des redevances et des taxes écologiques. Les matériaux de construction écologiques ayant une durée de vie généralement plus longue misent sur le long terme.

L'Architecture et le PVC

Les fenêtres, portes, revêtements (façades, balcons ou terrasses,...), les gouttières, les tuyaux de descente présentent des défauts de stabilité, des risques de déformation, d'altération ou de fissuration, sans oublier l'inadéquation esthétique du PVC ;

Les produits alternatifs :

- > Le bois, l'aluminium ou la structure mixte bois-alu pour les menuiseries
- > Le zinc, le cuivre ou l'acier inoxydable pour les gouttières, tuyaux de descente.
- > Les revêtements de sol, plafonds et murs sont à remplacer par des matériaux naturels tels le bois, le linoléum, le grès cérame, l'acier ou la pierre...



Sources :

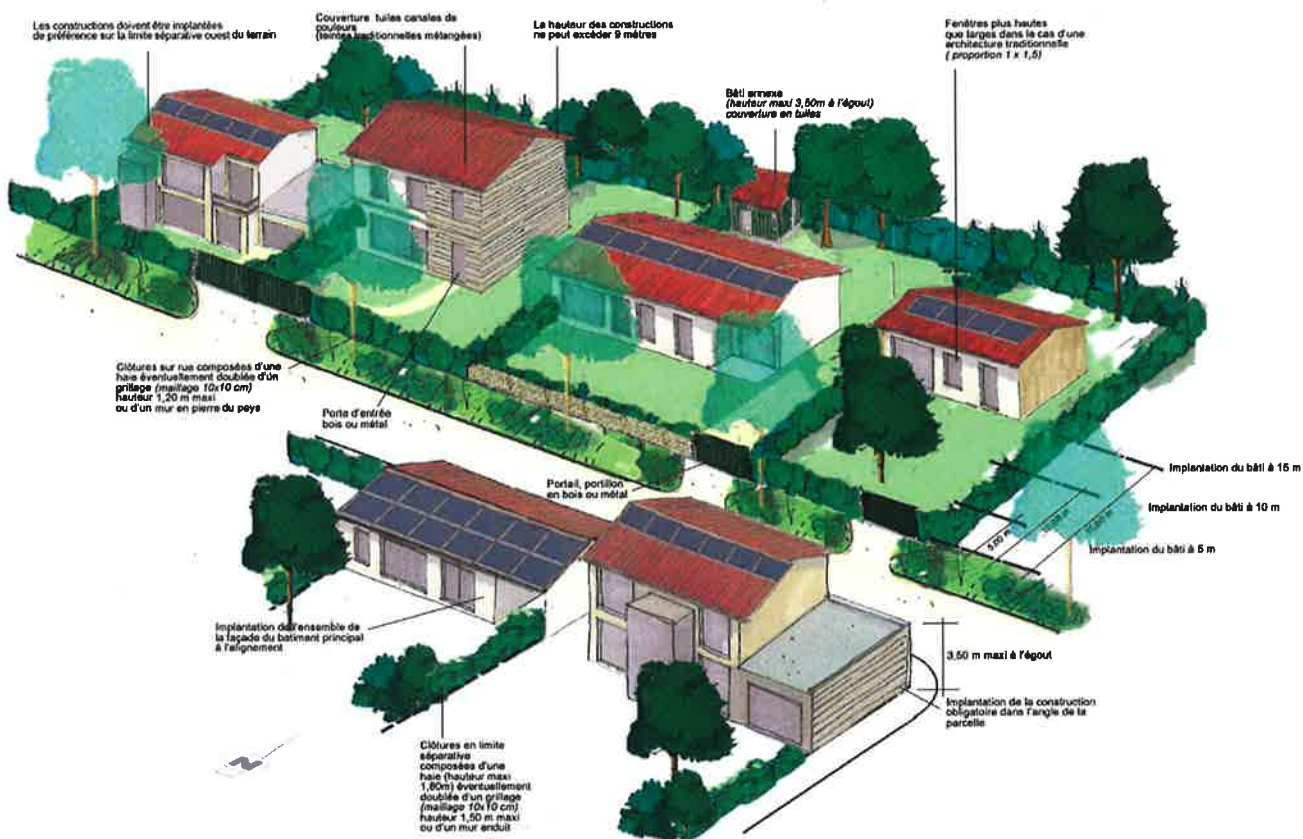
Luxembourg : Ministère de l'environnement
Ministère de la Santé
Ministère du logement et de l'urbanisme

France : France 5-2002 « pour ou contre le PVC »
Association Nantes Renaissance
Ministère de l'environnement : rapport officiel du 3 avril 1998

Europe : Commission Européenne - le livre vert sur le PVC
Greenpeace France-Belgique-Luxembourg

ANNEXE 2 : RESUME GRAPHIQUE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. AXONOMETRIE ILLUSTRANT LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



2. CROQUIS ILLUSTRANT LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES SUR ESPACE PUBLIC

