

PA 10
Janvier 2012
Mars 2012

COMMUNE D'ANGLIERS
Lotissement «Le Hameau du 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 d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section ZB n° 98. La superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 14598 m². La superficie totale de la superficie arpentée est de 14549 m².

1.3. DIVISION DU TERRAIN

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

- Voirie/parkings	2673 m ²
- Espaces verts	1622 m ²
- Terrains privatifs	10 254 m ²
TOTAL	14 549 m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 26 lots numérotés de 1 à 26.

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 crée 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 hors oeuvre nette.

Les lots 1 à 26 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, le nombre de logement pourra correspondre au nombre de lot d'origine. Cette règle ne s'applique pas aux lots de 3 à 17 et 22 à 24.

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 inférieur 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 faitage ou à l'acrotère à l'exception des lots 6-7-8-9-11 où les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée sans étage afin de libérer la vue sur la vallée du curé .

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

Avant tout dépôt de permis de construire, chaque acquéreur de lot devra faire valider son projet par l'architecte conseil du lotisseur (M. Bruno COUSSY). Son avis sera annexé à toute demande de permis de construire.

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.

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 Hors Œuvre Nette 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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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 *tedavances* 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 grés cérame, l'acier ou la pierre...

Sources

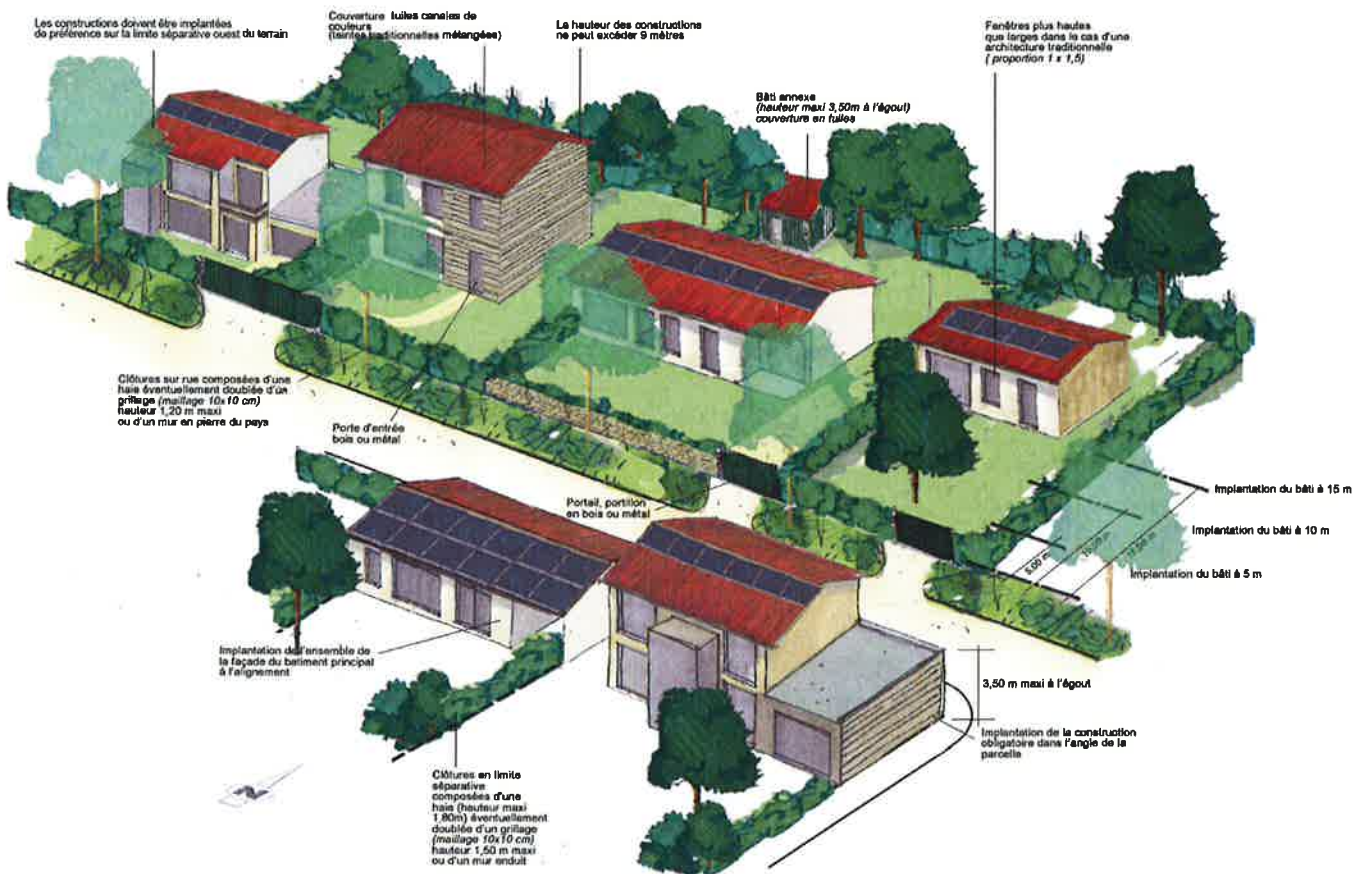
Luxembourg : Ministère de l'environnement
Ministère de la Santé
Ministère du logement et de l'urbanisme

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

