ATELIER ARGOS
ARCHITECTURE ET PAYSAGE

ELISABETH VIELLARD ARCHITECTE DPLG

SIEGE SOCIAL : 1 RUE DU CANAL 90 120 MEZIRE FRANCE
TEL 06 87 72 55 42 03 84 54 10 31 FAX 03 84 54 10 31

SARL SI LA COMBE

ROUTE DES FORGES 90120 MEZIRE

CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 15 LOTS
A GRANDVILLARS AU LIEU DIT « LA PROSSE »

PA 10 PROJET DE REGLEMENT

DATE : 12.06.2018

Mise à jour : 03/06/2019.

Règlement du lotissement LA PROSSE
Sur la base du PLU du 20 janvier 2006
révisé le 22 juillet 2011
et augmenté du cahier des prescriptions architecturales
et de l'annexe II normes de stationnement

—COMMUNE DE GRANDVILLARS—

Les modifications et précisions par rapport au PLU sont les suivantes :

ACCES

La voirie aura une largeur de 5.50m et un trottoir de 1.50m, ce qui lui donne une emprise de 7 m.
Elle sera bouclée de la rue de la vieille tuilerie à la rue Malpommier.

ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des sondages podologiques ont été ralisés en Novembre 2017 par le Bureau d'études IAD dans le cadre du dossier de déclaration de la loi sur l'eau et annexés à ce présent règlement dans sa totalité : voir annexe et plans de l'étude hydraulique. Ce dossier devra être respecté dans ses préconisations
Un débit de fuite de 20l/s/ha doit être respecté, ce qui nous donne un débit de fuite pour l'ensemble de 30l/s.
Répartie au prorata de la surface imperméabilisée, nous aurons 12.4l/s pour la voirie et 1.1l/s pour chaque lot.

La rétention des eaux pluviales sur les parties communes sera répartie en 2 zones sous voirie :
- une composée de 2 canalisations surdimensionnées de diamètre 900mm sur 12 ml (15m3) sous le stationnement à l'entrée de la rue Malpommier, équipée d'un régulateur Vortex en surverse 5.4 l/s

- une autre composée de 2 canalisations surdimensionnées de diamètre 1000mm sur 12ml (19 m3) sous la voirie à l'entrée de la rue de la vieille tuilerie, équipée d'un régulateur Vortex en surverse 7.0 l/s.

Ces 2 dispositifs seront recouverts de 50cm de tout venant et complexe de roulement.

Le débit de fuite global pour la rue Malpommier est de 9.8 l/s et celui de la rue de la vieille tuilerie de 19.1 l/s.

Les avaloirs mis en place au niveau des chaussées du lotissement seront équipés d'une surprofondeur et d'un siphon plongeant, permettant de retenir les huiles et hydrocarbures.
Ces regards posséderont un volume de rétention de 100 litres, soit deux réservoirs de véhicules légers.

L' étude du bureau d'études IAD devra être respectée dans ses préconisations de volume de rétention par chaque acquéreur de lot, telles que :

Pour les lots, le principe de calcul est le même que présenté pour les parties communes, mais avec une surface imperméabilisée variable selon les projets. Le débit de fuite est fixe dans tous les cas, égal à 1,1 l/s par lot.

Pour une surface imperméabilisée de 150 m2 le volume derétention sera de 4 m3

200	5
250	6
300 m²	7,5 m3
350 m²	9 m3

Un volume de régulation des débits ne doit pas être confondu avec un volume de stockage permettant une réutilisation de l'eau. Pour la régulation, l'ouvrage doit se vidanger totalement à la fin de la pluie. Il est vide en dehors des périodes de fortes pluies.

La mise en place de surface non imperméable (dallage ou terrasse bois non jointive, allée en stabilisé,...) permet aussi de limiter le volume de régulation nécessaire.

Pour obtenir ce volume, on pourra mettre en place des massifs de graviers, des bassins aériens, des noues ou des dispositifs alvéolaires (voir photos jointes dans l'étude)

les acquéreurs devront entretenir et maintenir en bon état les ouvrages de rétention des eaux de pluie ainsi que les canalisations.

UTILISATION DE PESTICIDES

L'utilisation des pesticides au niveau des jardins et des voiries est interdite

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques existantes ou à créer. Ce recul sera à une distance de 5 mètres.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre de places à réaliser est défini par le cahier des normes de stationnement inclus dans le présent dossier. 2 places de stationnement minimum à l'extérieur du garage, libre d'implantation sur chaque lot au choix de chaque acquéreur.

PLANTATIONS

Une haie vive composée d'espèces locales sera plantée par les acquéreurs.

SUBDIVISIONS DE LOTS

La subdivision de lots est interdite.

REUNIONS DE LOTS

L'aménageur uniquement pourra procéder à la réunion de 2 lots contigues, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

TYPE DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Chaque lot ne pourra accueillir q'une seule maison d'habitation unifamiliale, sous réserve des stipulations ci-avant concernant la subdivision ou la réunion de lots.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou utilisations du sol devront se conformer au cahier des prescriptions architecturales annexe I de la zone Au, inclus dans le présent dossier,

On rappelle que les dénivellations artificielles sont interdites, de même que les d'effet de taupinière ; le niveau 0 des maisons se situeront au maximum à 1 m au dessus du terrain naturel,

OUVERTURES EN FACADES

Une unité de proportions et une répartition équilibrée des ouvertures en façade devront être recherchées.
Celles-ci devront, en règle générale (sauf cas de projets ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière), respecter le caractère du bâti environnant :

types d'ouvertures, proportions, modénatures (encadrement des baies, appuis de fenêtres, corniches, linteaux, volets, ...).
Quand elles seront de taille modérée, les baies devront obligatoirement être plus hautes que larges selon les proportions du nombre d'or 1.618 (exemple 100 de large et 160 de hauteur). Leurs linteaux seront alignés.

Si elles sont importantes comme une baie d'accès à une terrasse, elles pourront avoir d'autres proportions.
Dans les zones d'habitation, les grilles en fer forgé ou non s'inspirant de modèles étrangers à la région (en particulier les grilles de type espagnol, ...) sont interdites.

TOITURES

Les toitures seront à deux pans, et de pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures- terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont accessibles ou qu'elles sont végétalisées ;
Les toitures se rapportant aux vérandas, adjonctions de bâtiments, auvents, couvertures de piscines, devront, dans le cas où la couverture sera prévue en tuiles, avoir une pente similaire à celle du bâtiment principal. Dans les autres cas, la pente n'est pas réglementée.

En cas d'extension de l'habitation, dans le prolongement de la toiture principale, une pente plus faible n'est pas admise,

Les toitures des habitations de type chalet (faîtage dans le sens de la plus petite dimension du bâtiment) sont interdites.
- le sens de faitage du bâtiment principal est indiqué sur le plan de composition PA4 : parrallèle à la voirie,

En toutes zones, dans le cas de constructions mitoyennes, on tiendra compte de la construction dans son ensemble, lors de travaux de réfection ou agrandissement, de manière à conserver une harmonie architecturale (pente des toits, couleurs de la couverture, ...).

OUVERTURES EN TOITURE

Dans le cas de combles aménageables, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture sera réduit au minimum. En particulier, le jour sera pris de préférence en pignon plutôt qu'en toiture, le complément étant assuré par des lucarnes ou houteaux traités dans l'esprit du pays et de dimensions modestes en longueur pour ne pas donner l'aspect d'un faux étage droit supplémentaire, la pente de la couverture des lucarnes ou houteaux ne devra pas partir du faîtage de la toiture.

Les chiens-assis seront interdits.
Des châssis vitrés ou tabatières (velux) dans la pente du toit de dimensions modestes et bien positionnés par rapport aux ouvertures en façade pourront être autorisés.

COUVERTURES

on choisira la tuile rouge ou rouge brun (de préférence en terre cuite)
Cependant, le zing, le cuivre, les bardeaux et les étanchéités pourront aussi être utilisés .
Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.
L'emploi des matériaux tels que tôle ondulée, matériaux plastifiés est interdit, sauf dans le cas où, pour des raisons techniques, une autre couverture serait impossible à réaliser. Dans ce cas, les teintes autorisées seront à dominante rouge.

ANNEXES NON HABITABLES

Sont considérés comme annexes non habitables tous bâtiments tels que garages, ateliers, remises, abris de jardin, chenils, poulaillers, etc.
La couverture des annexes de plus de 20 m2 devra être traitée dans les mêmes matériaux que celle des bâtiments principaux, avec une pente de toit comprise entre 35° et 45° .

Les annexes pourront comporter un toit à un ou deux pans, ou être dotées d'une toiture terrasse.

Les carports et pergolas en bois sont autorisés.
Les annexes inférieures à 20 m2 observeront une pente de toit minimale de 20° . Leur couverture sera traitée de façon identique à celle des bâtiments principaux. En cas d'impossibilité, leur toiture sera traitée dans un matériau unique.

MATERIAUX

Les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux bois..., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés..., sont interdits.

Sont aussi interdits : les joints en relief ou en creux prononcés, les joints renforcés par peinture, les décors chargés ou faisant référence à des traditions architecturales étrangères à la région (mas provençal, type pagode, hispanomauresque, ...).

Les éléments de structure en pierre des bâtiments seront conservés dans leur aspect naturel dans la mesure où leur état le permet :
chaînages d'angle, corniches, encadrements de portes et fenêtres, etc... qui ne devront pas être peints.

Les bardages bois (pas d'imitation) sont autorisés en façade. Les isolations de façades seront effectuées à l'aide d'enduits à la chaux ; les finitions écrasées sont proscrites.
Sont interdits les bardages en matériaux synthétiques.

Les murs des constructions annexes, murs aveugles apparents (même provisoirement), soubassements, murets des terrasses, escaliers extérieurs, devront, lorsqu'ils ne sont pas construits dans les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci, et un aspect de bonne finition.
Les enduits écrasés et les tyroliennes seront interdits. On préfèrera les enduits à la chaux talochés ou grattés.

COULEURS ET RAVALEMENTS

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration. La demande indiquera avec précision la nature et la couleur des matériaux utilisés, ainsi que le mode opératoire (badigeon, ...).
Des croquis colorés précis seront demandés à l'appui de la demande.

Pour les façades, les tons pastel sont recommandés. L'emploi du blanc pur, ou de tons violents est interdit. Ils ne pourront être utilisés que pour les menuiseries extérieures (fenêtres, volets), et dans la mesure où leur utilisation s'intègrera dans une composition d'ensemble ayant fait l'objet d'une étude particulière, prenant en compte les caractéristiques de l'environnement, et dans de petites proportions.
L'emploi du blanc sur une façade, associé à d'autres teintes est autorisé.

Le choix des coloris devra mettre en valeur les éléments de modénature des façades intéressants : pierres d'angles, encadrements, volets, coursives, etc..., et faire ressortir les façades, les soubassements et les volets ; les teintes de ces différents éléments seront complémentaires et agencées harmonieusement (on évitera les dégradés).
Ces dispositions s'appliquent aux façades des bâtiments principaux et des annexes ainsi qu'aux toitures, revêtements de sols extérieurs, murs et murets de clôture et mobilier urbain.

CLOTURES

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser avec le style des constructions implantées sur le terrain et des constructions environnantes.
Pour limiter l'impact de la destruction des haies et bosquets existants, on mettra en place des haies vives composées d'espèces locales.

Les matériaux tels que tôle ondulée, bardages métalliques, éléments de béton préfabriqué donnant un aspect de mauvaise finition sont interdits.
Toutes les dispositions seront prises pour éviter que les clôtures présentent un caractère massif et monotone, en particulier dans le cas de clôtures de grande longueur. Il sera tenu compte au maximum des possibilités d'intégration des bâtiments annexes, portails, végétation existante ..., pour y parvenir.

Les hauteurs maximum de clôtures autorisées sont les suivantes :
- la clôture sera limitée à une grille en treillis soudés vert ou une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,50 m de haut.

Il pourra être mis en œuvre : des murs en pierres sèches de la région, une clôture en bois (pas d'imitation), des clôtures en treillis soudées vertes de maximum 1.5m ou une haie vive composée d'arbustes d'essences locales comme des lilas, seringas, arbre à papillon,groseiller, cassis, caseille, berbéris, rosiers buissons, etc...

Les murs bahut ou en panneaux plastifiés sont interdits.

SOCIETE IMMOBILIERE DE LA COMBE
RCS Belfort 304 970 494 00015

ATELIER ARGOS ARCHITECTURE
1 rue du canal
90 120 MEZIRE
+33 3 84 54 10 31 - 06 87 72 55 42