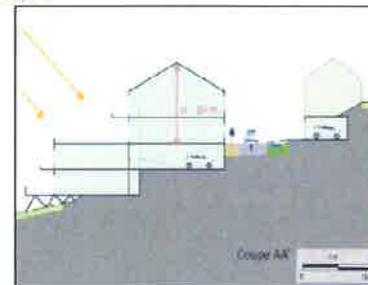


PA 3947017 J 0001

15 MAPS 2017



LES ROUSSES
HAUT JURA
VILLAGE ET HAMEAUX



Maitre d'ouvrage : **COMMUNE DES ROUSSES**
281 RUE PASTEUR BP9
39220 LES ROUSSES

QUARTIER LES CRÉTETS
PERMIS D'AMÉNAGER
PIÈCE 5 – RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT – PA10

Ind	Etabli par	Visé par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	Y. SUGNY	M. LOPEZ		01 mars 2016	Version 1
B	Y. SUGNY	M. LOPEZ		31 mars 2016	Version 2
C	Y. SUGNY	M. LOPEZ		31 janvier 2017	Version 3
D	Y. SUGNY	M. LOPEZ	M. LOPEZ	9 mars 2017	Version 4

**Groupe :**

80 rue de Marcq – BP 49 – 59441 Wasquehal Cedex

Sur votre territoire :

2 rue de Fontaine-les-Dijon 21000 Dijon

13 avenue Aristide Briand 39100 Dole

1 rue Conrad Killian 38950 Saint Martin le Vinoux

Chemin des Vignes 01500 Château-Gaillard

Verdi sur <http://www.verdi-ingenierie.fr>**Correspondance :**

13 avenue Aristide Briand 39100 Dole

Tél: 03 84 79 02 57 – Fax : 09 72 13 38 70

E-mail : bourgoqnefranchecomte@verdi-ingenierie.fr

Table des matières

1. OBJET DE RÉGLEMENT	3
2. CARACTÈRE DE LA ZONE	3
3. DISPOSITION OBLIGATOIRE	3
4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU PRÉSENT RÉGLEMENT	4
4.1 SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
4.1.1 <i>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	4
4.1.2 <i>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</i>	5
4.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	6
4.2.1 <i>ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES</i>	6
4.2.2 <i>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	7
4.2.3 <i>ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	9
4.2.4 <i>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	10
4.2.5 <i>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	11
4.2.6 <i>ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	11
4.2.7 <i>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</i>	11
4.2.8 <i>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</i>	12
4.2.9 <i>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</i>	13
4.2.10 <i>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</i>	16
4.2.11 <i>ARTICLE 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</i>	17

1. OBJET DE RÉGLEMENT

Le lotissement LES CRETETS, objet du présent permis d'aménager, est soumis au règlement de la zone 1AU (sous secteur 1AUa) du PLU de la commune des Rousses approuvé le 10 novembre 2016.

Le règlement de lotissement présenté ci-dessous complète l'ensemble des points du règlement de la zone 1AU (sous secteur 1AUa) du PLU de la commune des Rousses.

Il a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, en conformité avec les dispositions du PLU de la commune.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain objet du présent lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement de lotissement deviendra caduc au bout des 10 ans suivant l'arrêté de lotir car la commune dispose d'un PLU. Les règles générales du PLU prendront alors le relais.

Toutefois, afin de préserver leur environnement et leur cadre de vie, les propriétaires pourront demander au maire le maintien des règles d'urbanisme propres à leur lotissement. La demande ne sera recevable que si elle émane des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie du lotissement (ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de cette superficie).

2. CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future de la commune.

L'objectif de cette zone est de réaliser des opérations d'ensemble comprenant une mixité sociale et une typologie de bâti différencié. Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

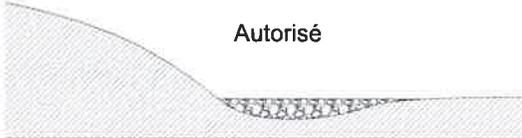
3. DISPOSITION OBLIGATOIRE

Sans objet.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU PRÉSENT RÉGLEMENT

4.1 SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

4.1.1 ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crétets
<p><u>Dans tous les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les caravanes isolées,➤ L'ouverture et l'exploitation de carrières,➤ L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.➤ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,➤ Les constructions et installations à vocation agricoles,➤ L'aménagement de terrains de camping et caravaning,➤ un comblement de terrain peut être autorisé lorsqu'il a pour finalité de mettre le terrain sur lequel est prévue une construction au niveau des terrains environnants <div data-bbox="674 1023 1196 1161" style="text-align: center;"><p>Autorisé</p></div> <p><u>En secteur 1AUa</u></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt➤ Les installations classées pour la protection de l'environnement.	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU, <u>auquel est ajouté :</u></p> <p>Les annexes non accolées non prévues au permis initial ne pourront être réalisées par la suite.</p>

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

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crêtets
<p>Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :</p> <p>En zone 1AUa, les constructions ne pourront se réaliser que dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Chaque secteur pourra faire l'objet d'opérations en plusieurs phases dont les conditions sont définies et la cohérence assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Toutes les opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de programmation fixées pour chaque zone, notamment en ce qui concerne les densités à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 17.5 logements / ha en 1AUa <p>En secteur 1AUa :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les constructions à usage d'habitat et de bureaux➤ Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif➤ Les annexes non accolées aux constructions principales sont autorisées dans la double limite d'une annexe et de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p>

4.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

4.2.1 ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

P.L.U des Rousses

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces 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, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU

Idem PLU,

Idem PLU,
auquel est ajouté :

Pour les logements collectifs :

Les accès seront limités (une entrée et une sortie de parking maximum).

Les accès piétons aux logements seront mutualisés.

Des terrasses seront aménagées sur le dessus du parking enterré.



Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

4.2.2 ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

P.L.U des Rousses

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU

Idem PLU

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Idem PLU

Idem PLU

Idem PLU



Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

Idem PLU

4.2.3 ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

P.L.U des Rousses

Non règlementé.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU
Idem PLU

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

P.L.U des Rousses

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

Les constructions et leurs annexes doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit à une distance d'au moins 3 mètres des voies publiques existantes.

Cependant, dans le cadre d'un parti d'aménagement défini par une opération d'aménagement d'ensemble, d'autres principes pourront être édictés afin de profiter au mieux de l'ensoleillement naturel - au plus près de la voie lorsque celle-ci dessert la parcelle par le nord – avec un recul souhaitable lorsque la parcelle est desservie par le sud.

limiter les longueurs des accès
créer des ordonnancements et des formes urbaines cohérentes

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ou en cas de reconstruction après sinistre.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU

Idem PLU

Auxquels sont ajoutés :

Pour les logements individuels :

Lots 1 à 6 et lots 45 à 49 : les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Lots 7 à 17 : de façon à permettre le stationnement sur la parcelle, les constructions principales doivent être implantées à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Lots 18 à 28 et lots 34 à 44 : de façon à permettre le stationnement sur la parcelle, les constructions principales doivent être implantées à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable au sud.

Pour les logements collectifs :

L'orientation des logements collectifs doit prendre en compte la topographie de la parcelle, qui permet de dégager des vues et des espaces extérieurs privatifs exposés au Sud. L'orientation des bâtiments devra être parallèle au sens des courbes de niveau. Plusieurs bâtiments sont souhaitables.

Les constructions s'implanteront :

- A l'alignement de l'emprise publique seulement pour les parties enterrées.
- Suivant un recul de 6 mètres minimum pour les parties non-enterrées.
- La marge d'isolement entre deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur des bâtiments (L=H), pour limiter les ombres portées et permettre des ouvertures latérales.
- De façon à tirer partie de la topographie, une distribution verticale pourra desservir des logements jusqu'en R-2.
- La construction en gradins doit-être privilégiée.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable au sud.

Pour les logements individuels groupés :

L'orientation des logements doit prendre en compte la topographie de la parcelle. L'orientation des bâtiments devra être parallèle au sens des courbes de niveau.

- L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable au sud.

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

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crétets
<p>Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :</p> <p>en secteur 1AUa : les constructions pourront s'implanter librement en respectant les hauteurs définies à l'article 1AU – 10 dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis des limites séparatives.</p> <p>Cependant, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra déterminer des secteurs où l'implantation sur limite sera autorisées voire imposée sans obligation de respecter les hauteurs définies à l'article 1AU-10 et sans qu'il y ait nécessairement de constructions jumelées.</p>	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p> <p><u>Auxquelles sont ajoutées :</u></p> <p><u>Pour les logements collectifs :</u> Les constructions s'implanteront en retrait de 6 mètres minimum des limites parcellaires latérales (limites séparatives), de façon à garantir les accès, et 3 mètres minimum en fond de parcelle.</p> <p><u>Pour les logements individuels groupés :</u> Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative. Les logements seront au minimum groupés par 2. Si un retrait est respecté sur une des limites séparatives, il sera au minimum de 3 mètres.</p>

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

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crétets
<p>Non règlementé.</p>	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p>

4.2.7 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crétets
<p>Non règlementé.</p>	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p>

4.2.8 ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

P.L.U des Rousses	
<p>Modalités de calcul des hauteurs :</p> <p>La hauteur est calculée en tout point de la construction (couverture, acrotère...) par rapport au point bas de la construction qui se trouve à l'aplomb de ce point.</p> <p>En secteurs 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 9 m à l'acrotère / 7 m à l'acrotère pour le secteur 1AUa.</p> <p>Dans le cas d'immeubles collectifs, une hauteur supérieure de 2.5 m au maximum sera admise en cas de réalisation d'un niveau souterrain entièrement dédié au stationnement.</p> <p>La hauteur des annexes sera limitée à 3,60m au faîtage.</p> <p>Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale de la construction s'inscrira dans le gabarit ci-contre :</p> <p>Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à cette règle dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées.</p> <p>Pour les bâtiments techniques publics, des hauteurs différentes pourront être tolérées.</p>	

Règlement lotissement Les Crétets
<p style="text-align: center;">Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p> <p><u>Auxquelles sont ajoutées :</u></p> <p><u>Pour les logements individuels :</u> Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage. La hauteur est calculée en tout point de la construction (couverture, acrotère...) par rapport au point bas de la construction qui se trouve à l'aplomb de ce point.</p> <p><u>Pour les logements individuels groupés :</u> Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage par rapport au niveau de la voirie.</p> <p>En cas de décrochés sur l'arrière des logements, ils ne pourront excéder un rez-de-chaussée, de façon à ne pas créer d'ombres portées trop importantes sur les parcelles voisines.</p> <p><u>Pour les logements collectifs :</u> Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage par rapport au niveau de la voirie.</p>

4.2.9 ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

P.L.U des Rousses

L'article 11 de la zone UB s'applique.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à 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. »

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région du Haut-Jura est interdit
- les annexes seront réalisées :
 - soit avec un aspect identique au bâtiment principal.
 - Soit avec des matériaux d'aspect naturel visant à « l'effacement » de la construction dans les paysages.
- Les annexes accolées et les extensions (notamment de type véranda) devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment ou de ses travées pour conserver un équilibre d'ensemble. Elles devront constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout de type « verrue ». Elles seront réalisées avec des matériaux d'aspect identique à la construction principale ou au contraire créant un contraste mettant en valeur le bâtiment originel.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU

Idem PLU

Toitures

Les Toitures présenteront plusieurs pans ou seront cintrées.

Les toits à pan unique couvrant l'intégralité d'une construction sont autorisés dans la cadre de toitures végétalisées, en cas d'appui de la construction sur un mur existant ou en continuité du terrain naturel.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- En présence de toitures principales, pentues ou cintrées, à titre de complément ; comme lien entre deux volumes principaux ; en cas de toitures végétalisées, de volumes fractionnés (en escalier, en terrasses...), en continuité du terrain naturel.
- En cas de construction de bâtiments publics pour lesquels il est affirmé une volonté monumentale d'identification par rapport aux volumes des toitures environnantes.

Les lucarnes sont autorisées elles présenteront deux ou trois pans.

Sur les toitures en pente, des débords de toit de 70 cm minimum, en longs pans, sont préconisés à partir d'une hauteur de bâtiment de 2,5 m. Par ailleurs, les crochets à neige et barres à neige sont obligatoires sur les pans donnant sur le domaine public et recommandés sur la totalité des toitures.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques et les verrières ou châssis de toitures (type vélux) s'inscriront dans le plan de la toiture

La couverture sera en tuiles lorsque la pente le permet, ou en zinc, tavaillons ou bac acier. Les extensions, si les conditions techniques le permettent, devront être couvertes dans les mêmes matériaux que le bâtiment déjà existant et les aménagements des bâtiments existants avec l'un des matériaux référencés ci-dessus.

Façade et matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).

Est interdite toute construction réalisée avec des matériaux de rebut : tôle ondulée et fibro-ciment.

Les teintes trop vives ne peuvent être autorisées que sur des éléments de décoration.

Les ouvertures en façades devront respecter des alignements horizontaux et/ou verticaux.

Les dispositifs techniques (extracteurs, conduits, aspirations....) doivent être masqués autant que possible par tout dispositif adapté.

Idem PLU

Auxquelles sont ajoutées :

Le présent règlement de lotissement impose une couleur gris ardoise (gris anthracite) pour les toitures.

Idem PLU

Auxquelles sont ajoutées :

Les façades seront conformes aux règles du PLU avec imposition d'un RAL ton pierre et bois ton clair (blanc interdit).

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 50 cm maximum en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'une haie vive composée d'essences bocagères locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie à l'intérieur de la parcelle.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Idem PLU

Auxquelles sont ajoutées :

Le présent règlement de lotissement impose un recul obligatoire de 1,5m des voies publiques pour contraintes de déneigement.

4.2.10 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

P.L.U des Rousses

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement dont 1 couvert
- 1 emplacement par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant
- 2 emplacements par logement dont 1 couvert + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et professions libérales

au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.
- 1 place dans le cas de rénovation du bâti existant

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU

Idem PLU

Auxquelles sont ajoutées :

Pour les logements à usage touristique :

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

4.2.11 ARTICLE 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

P.L.U des Rousses	Règlement lotissement Les Crétets
<p>Espaces libres et obligations de planter Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.</p> <p>Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.</p>	<p>Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU</p> <p>Idem PLU</p> <p><i><u>En complément au PLU :</u></i></p> <p><i><u>Traitement des limites séparatives</u></i> Les limites séparatives feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif.</p> <p>Pour les fonds de parcelles : les clôtures seront constituées d'une haie vive ou d'une haie champêtre constituée d'essences variées et locales, doublées ou non d'un muret en pierres naturelles ou d'un dispositif à clair voie.</p>

P.L.U des Rousses

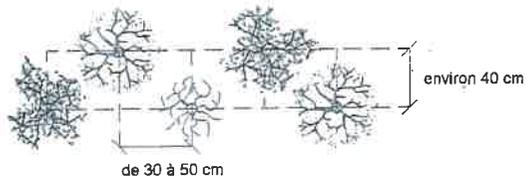
Comment planter une haie d'essence locale ?

Associer plusieurs espèces d'arbres et arbustes :

- pour éviter les attaques parasitaires
- pour varier l'aspect
- pour faciliter la taille

Utiliser des jeunes plants :

- ils seront moins traumatisés par la plantation



- implanter les espèces en quinconce tous les 30 cm à 50 cm

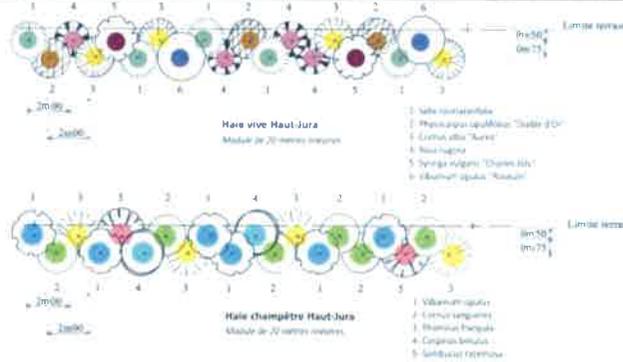
Planter des espèces adaptées à la région, dont voici une liste succincte :

- Arbustes à feuilles caduques : Aubépines, Charme commun, Cytise, Fusain d'Europe, Noisetier commun, Sureaux, Viorne obier ...
- Arbustes à feuilles persistants : Buis, Genévrier commun, Houx vert, If, Troène ...
- Arbustes pouvant être menés en haut jet : Aulnes, Châtaignier, Chêne pédoncule, Erable plane, Hêtre, Tilleul, Noyer ...
- Arbustes pouvant être menés en taillis : Aulnes, Charmes commun, Châtaignier, Erable, Sorbier des oiseaux

Eviter les espèces telles que les THUYAS, CUPRESSUS ou LAURIER PALME !

Règlement lotissement Les Crétets

Compléments ou restrictions apportées au règlement du PLU



Les arbustes



Les arbres



Les plantes grimpantes

