

Commune de CASTELNAU-DE-LEVIS (81)

Lotissement : « Le Domaine de Combelasse »

Permis d'aménager

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Au regard du plan de zonage du PLUi de la C2A, le présent lotissement est situé dans la zone AUM6A.

Ce règlement sera donc conforme au règlement de la zone AUM6A dudit PLUi, certaines règles sont précisées ci-dessous.

Destination des constructions :

Les constructions réalisées sur les lots n° 1 à 21 seront exclusivement à destination d'habitation.

Les constructions réalisées sur le macro-lot n° 22 sera exclusivement à destination d'habitation, en logements locatifs sociaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Conformément au règlement du PLUi de la C2A en vigueur.

Un recul homogène de 5 à 6 m sera prévu (excepté pour les lots 4 et 8 enclavé)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang pourront s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

Si une distance demeure vis-à-vis des limites séparatives les constructions devront, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Macro-Lot : il est précisé que l'implantation, la disposition des maisons constituant le macro-lot seront définies de concert avec l'ABF lors de l'élaboration du dossier de permis de construire propre au dit macro-lot.

Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Conformément au règlement du PLUi de la C2A en vigueur.

Macro-Lot : il est précisé que l'implantation, la disposition des maisons constituant le macro-lot seront définies de concert avec l'ABF lors de l'élaboration du dossier de permis de construire propre au dit macro-lot.

Hauteur des constructions :

Conformément au règlement du PLUi de la C2A en vigueur.

Hormis pour le macro-lot, la partie en R+1 ne devra pas être prépondérante.

Aspect extérieur des constructions et des clôtures :

Les constructions présenteront un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'ils s'agissent du contexte architectural, urbain ou paysager.

- La volumétrie des maisons sera classique, de forme simple et versants de toiture à 33% à deux versants opposés.
- Les tuiles de couverture seront traditionnelles, de type imitation canal à grand galbe, en terre cuite, de teinte rouge foncé vieilli (nota : la teinte devra être validée dans le cadre de l'élaboration des dossiers de Permis de Construire).
- Les débords de toit doivent être d'aspect traditionnel et suffisamment prononcés (30 cm minimum).
- Les gouttières doivent être de type demi-rondes en zinc (ou en métal aspect zinc).
- Les châssis ouvrants en toiture au nombre de 1 par versant de toit, de taille réduite (55 cm de large par 80 cm de haut environ).
- Les enduits de façades seront de finition fine (taloché, projeté fin ou gratté fin), de teinte ocre-beige (nota : la finition et la teinte devront être validées dans le cadre de l'élaboration des dossiers de Permis de Construire).
Aucune finition grossière (écrasée, par exemple) ne sera autorisée.
- Les encadrements de baies seront traités en enduit lissé sur une largeur régulière de 18 cm.
- En façade visible sur rue, les baies seront de proportions plus hautes que larges et seront équipées de volets à battants traditionnels.
- Les menuiseries et serrureries (volets battants et roulants, fenêtres, portes-fenêtres, porte d'entrée, portail de garage, etc...) seront en PVC, bois ou en aluminium laqué, de teinte homogène gris pastel. Les menuiseries de fenêtres et de portes fenêtres pourront être de couleur gris clair ou beige clair. Les teintes blanche et anthracite sont proscrites.
(Nota : la teinte devra être validée dans le cadre de l'élaboration des dossiers de Permis de Construire).
- Les éoliennes sont interdites.
- Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en toiture des maisons, mais pourront l'être au sol.

Les Clôtures (haies végétales incluses) :

En réponse à des préoccupations d'intégration et de paysage, la clôture peut être un moyen pour une meilleure insertion du bâti dans le paysage existant.

Dans le paysage rural et très ouvert dans lequel va s'inscrire ce nouvel aménagement, la nature d'une clôture grillagée accompagnée d'une haie végétale est intéressante pour préserver les vues et rester discret dans un environnement végétal.

Dans le cas des clôtures sur rue, l'enjeu est de rechercher une certaine diversité sans être trop hétérogène et une relative harmonie sans être trop banal, pour concilier lieu privé et espace public. L'accompagnement végétal de la clôture qui complète les plantations de voiries doit favoriser l'émergence d'un paysage d'ambiance de rue.

Clôtures sur rues :

- Elles seront de type clôture mixte (avec soubassement) : elles seront constituées d'un muret de 0m60 de hauteur maximum avec enduit dito façade habitation et couronnement en brique surmonté d'une grille et accompagné de plantations.
Elles seront de préférence à claire-voie- avec une hauteur totale autorisée de 1m80 de type barreaudage métallique vertical ou avec grillage rigide.
- Les clôtures seront doublées d'une haie végétale, faites d'essences locales mélangées.
- Les grillages seront de couleur vert foncé.
- Nota : les coffrets seront intégrés dans un muret technique de même finition que le soubassement (voir ci-après).

Clôtures en limites latérales et en fond de parcelle :

- Elles seront constituées d'un grillage (hauteur maximale autorisée 1m80) accompagné de végétal, faites d'essences locales mélangées et seront doublées d'une haie végétale, faites d'essences locales mélangées.
- Elles pourront également être de même constitution que celles sur rue.
- Les grillages seront de couleur vert foncé.

Les portails et portillons :

Pour chaque type de clôture, les portails manuels ou motorisés et portillons seront en continuité d'aspect avec la grille de clôture sur rue.

Les hauteurs des portails et portillons devront être identiques sur une même rue.

Le choix des traitements de matériaux et de couleurs devra être en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les piliers des portails et portillons maçonnés seront de même aspect que le soubassement de la clôture avec un prolongement intégrant les compteurs, boîtes aux lettres et autres éléments.

Arbre de haute tige & haies végétales :

- Création d'un filtre végétal de long de la RD constitué d'arbre à haute tige et de haie bocagère ;
- Création d'un filtre végétal côté Ouest d'arbre à haute tige et de haie bocagère ;
- Plantation à minima de deux arbres de haute tige par lot ;
- Nota : le projet (cf. pièce PA4) prévoit la plantation d'arbres à haute tige au niveau des voiries internes. L'implantation de ces arbres à haute tige sera calquée sur l'aménagement paysager du lotissement existant (soit à minima une densité d'arbre équivalente).
- La ripisylve naturelle le long du ruisseau sera préservée.

Caractéristiques des dispositifs individuels de traitement des eaux pluviales

Les 140 premiers m² imperméabilisés produits sur les lots produiront des eaux pluviales qui seront collectées par les réseaux du lotissement et gérées par les différents dispositifs.

Les eaux pluviales générées par les pluies de 10 mm et par les surfaces imperméabilisées supérieures aux 140 premiers m² sur les lots seront retenues sur les lots (surface initiale et surfaces imperméabilisées ultérieures, qu'elles aient fait ou non l'objet d'une demande d'urbanisme), à la charge de chaque acquéreur.

Chaque lot aura à mettre en œuvre un dispositif de rétention dont les dimensions dépendront du volume à gérer en fonction de la surface imperméabilisée et surtout du type de dispositif retenu.

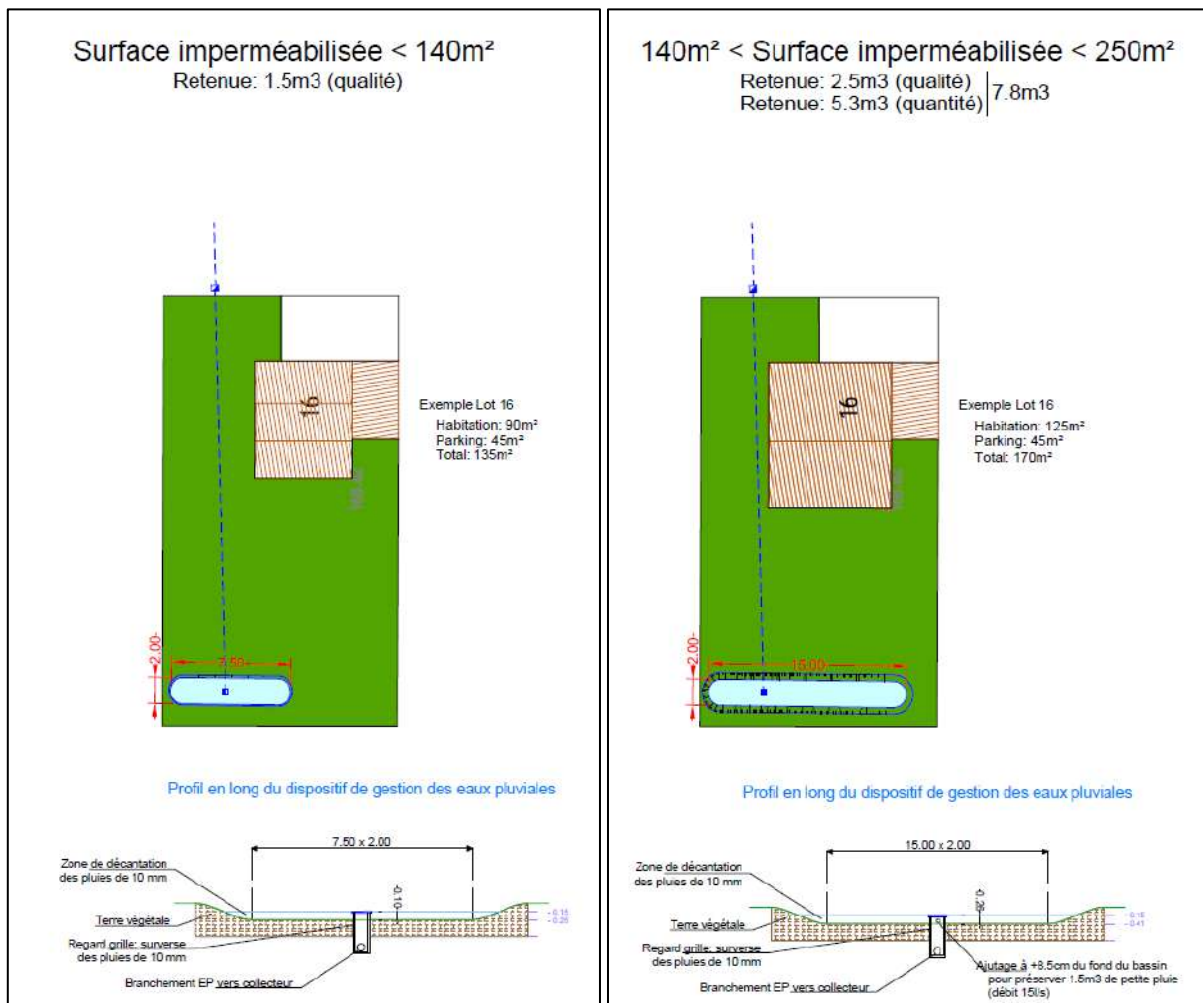
Ainsi il est imposé aux lots :

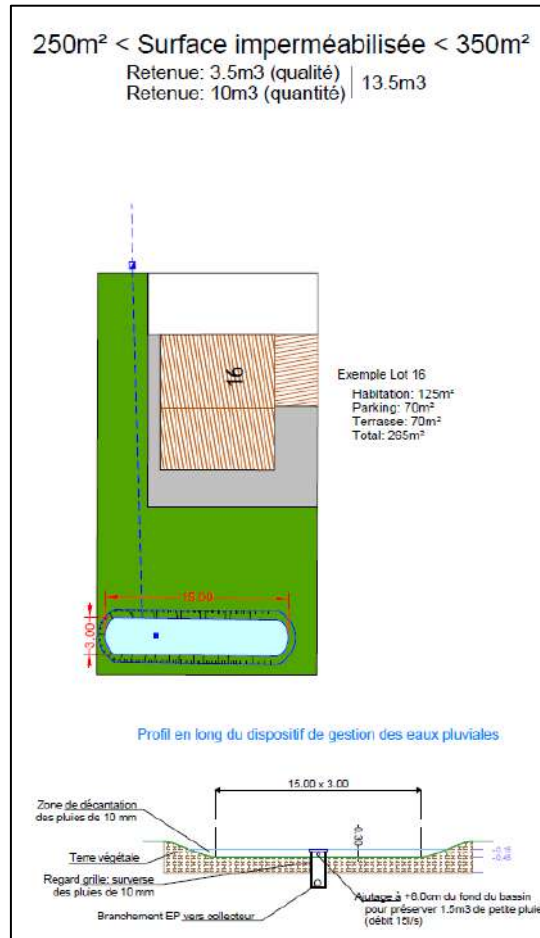
Pluies de 10 mm – Rétention minimale	
Surface imperméabilisée < 140 m ² :	1.5 m³
Surface imperméabilisée 140 m ² < -> 250 m ² :	2.5 m³
Surface imperméabilisée 250 m ² < -> 350 m ² :	3.5 m³
Surface imperméabilisée > 350 m ² :	calcul au prorata

Des dispositifs de rétention seront ainsi à mettre en œuvre sur chaque lot. Les jardins de pluie, échelles d'eau, noues, fossé de plantation des haies, cuve de rétention pourront être aménagés. Si d'autres techniques sont employées, elles devront être conçues de façon à conserver en fond les petites pluies de 10 mm. En cas de dispositif aérien, le fond ne devra pas être étanchéifié de façon à ne pas créer d'eaux stagnantes et permettre l'infiltration des petites pluies. Les caractéristiques sont définies dans ce présent dossier et seront similaires à ceux mis en place pour les espaces communs.

Il est donné à titre d'exemple ci-dessous trois cas de figure avec en premier lieu le cas où la surface imperméabilisée produite est inférieure à 140 m², un second cas où la surface imperméabilisée est comprise entre 140 et 250 m² et enfin un dernier cas de figure pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 250 et 350 m².

Le modèle de dispositif retenu pour exemple est la noue. Il devra être adapté en fonction du dispositif retenu.





Jardins de pluie



source: Terre Permaculture



source: Association Baie de Shédiac

Figure 1 : Schéma d'illustration d'un bassin d'infiltration en fosse encastrée

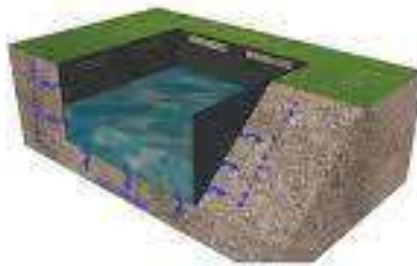
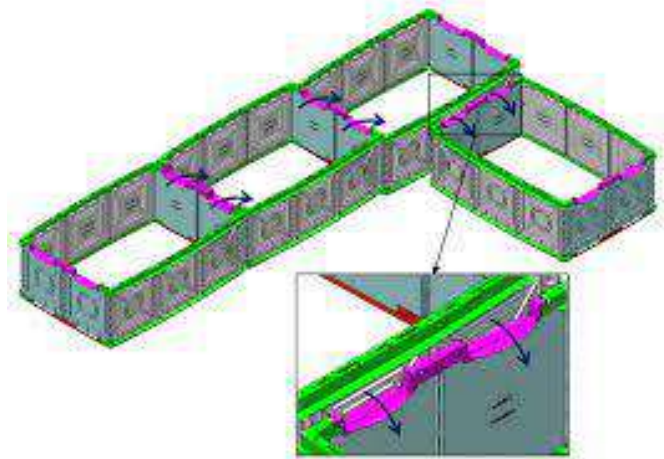


Figure 2 : Schéma d'illustration d'un bassin d'infiltration en fosse encastrée



Figure 3 : Schéma d'illustration d'un bassin d'infiltration en fosse encastrée



Les dispositifs mis en place pourront être des rétentions enterrées par cuve qui pourraient également être mutualisées avec un dispositif de récupération des eaux pluviales à des usages non domestiques. La récupération des eaux pluviales diffère de la rétention. Si la première a pour objectif, par exemple, un arrosage des espaces verts du lot, elle doit être en eau. La seconde elle doit être maintenue à sec sauf momentanément en période pluvieuse. Elle a pour but de retenir ponctuellement les eaux de ruissellement avant qu'elles ne s'écoulent vers l'exutoire, afin de jouer à nouveau son rôle lors des prochains événements pluviaux.

Exemple de dispositif combinant rétention et récupération

