

Saran

{ Ensemble, vivons notre ville ! }



www.saran.fr

LOTISSEMENT COMMUNAL

LES TULIPES

RÈGLEMENT D'URBANISME

1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Les terrains sont tous destinés à recevoir individuellement une seule maison à usage exclusif d'habitation. Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit

2. ACCÈS ET VOIRIE

Les accès véhicules des lots se feront conformément aux indications du plan parcellaire. Les sorties individuelles de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente sur domaine privé. Cette plate-forme aura moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation devra être desservie par les différents réseaux, en souterrain.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

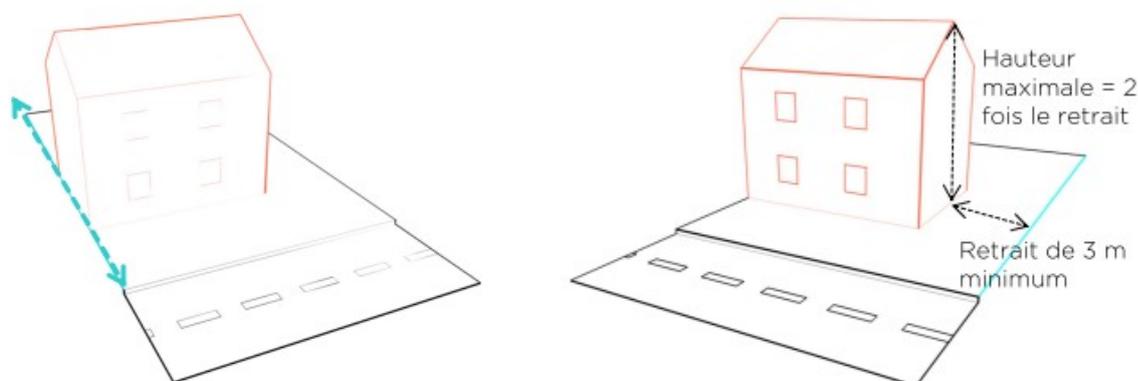
○ Par rapport à l'alignement (voie publique ou privée)

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

○ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales soit en retrait de toutes les limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.



○ Entre deux construction sur un même terrain

Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 m, en tout point de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

5. EMPRISES

L'emprise au sol bâtie est limitée à maximum 35 % de la superficie du terrain. Au moins 35 % de la superficie du terrain devra être conservé en espace de pleine terre.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions s'apprécie en tout point de la construction.

Elle correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel existant avant travaux et le point le plus élevé de l'égout, du faitage ou de l'acrotère suivant les cas.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6m de façade** (hauteur à l'égout) et **9m au faitage**. Dans le cas de toiture terrasse ou à faible pente (<5%), la hauteur de l'acrotère est limitée à 7,2 m ce qui correspond à une hauteur de façade de 6m et d'un garde-corps de 1,2 m de haut.

7. ASPECT EXTÉRIEUR

o Disposition générales

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions dont l'aspect général et dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région (exemple : chalet savoyard, architecture néo-classique, haciendas...) sont interdites. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction. Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

o Façades

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature). En cas de nouveaux percements, les encadrements respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

o Toitures

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toiture terrasses...).

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les gaines de fumée et de ventilations seront intégrées dans les éléments d'architecture (cheminées, lucarnes...). Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

L'éclairage éventuel des combles est assuré soit par des ouvertures en pignon, soit par des lucarnes ou des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants. Le faitage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture. Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, alignés entre eux.

Dans la mesure du possible, les toitures terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction. Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

8. CLÔTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect du Code civil.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. L'utilisation de matériaux précaires est interdites (tôle ondulée, fibrociment...) ainsi que les clôtures type « fils barbelés ». Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture sur rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

o Pour les clôtures sur voie ouverte à la circulation :

La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobiles est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris. La hauteur des clôtures sur les espaces ouverts aux modes doux (venelle, square...) est limitée à 2,00 m.

Ces clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur (élément plein) d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'un élément ajouré (barreaudage en métal, en bois, en PVC, grillage, grille...) doublé ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, canisses, brandes naturelles ou artificielles à l'exception des grillages rigides qui pourront accueillir des lames de PVC.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé jusqu'à une hauteur totale d'1,20m.

o Pour les clôtures en limites séparatives :

La hauteur est limitée à 2,00 m. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

o portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simple et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux). Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,80 m, quels que soient leur positionnement.

9. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque propriétaire de lot devra prévoir sur celui-ci des emplacements de stationnement à raison de 1,5 place pour 60m² de SP, arrondi à l'entier le plus proche, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement.

Un emplacement mesure 2,5m de large sur 5m de long.

Les places devront être aisément accessibles. Les places commandées (= dont l'accès s'effectue par une autre place de stationnement) sont interdits.

Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

10. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute partie du terrain non bâtie devra être aménagée et plantée.

35% de chaque terrain devra être conservée en espace vert de pleine terre.