

Eco-lotissement

COMMUNE DE DUN

PLAINE DE LAS POUTEINTIES

PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

PERMIS D'AMENAGER - modification octobre 2016

PREAMBULE

Le règlement est un document contractuel qui définit les droits et obligations des propriétaires et du lotisseur.

Les règles qui suivent ont été rédigées afin de maintenir une qualité des espaces extérieurs en continuité de l'éco-quartier Est et en entrée de village. Elles ont pour objectifs de poursuivre le travail de la commune qui souhaite proposer des espaces agréables et confortables pour tous.

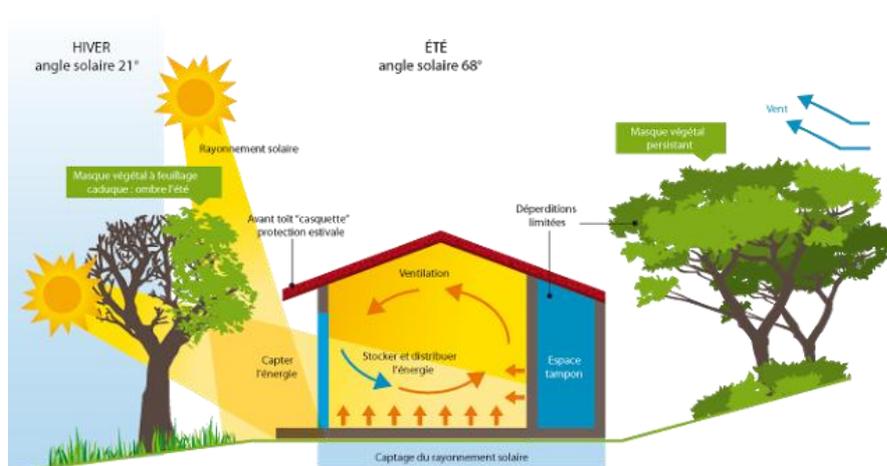
Pour comprendre les enjeux urbains du quartier, il est intéressant pour les futurs propriétaires de prendre connaissance de l'étude intitulée « synthèse de l'éco lotissement » et des autres études de diagnostics disponibles en mairie.

Pour les orientations architecturales les propriétaires pourront se référer au cahier de recommandations architecturales du CAUE disponible en mairie. Il est recommandé également aux propriétaires de prendre rendez-vous avec le CAUE de l'Ariège - 10 rue Rhin et Danube -09000 FOIX pour recevoir des conseils de conception architectural en amont du permis de construire.

Contexte de l'éco-lotissement

La répartition et la viabilisation des lots de l'éco-lotissement orientent le quartier vers une approche éco-responsable, de par :

- la division des lots favorisant une exposition sud et offrant la possibilité aux propriétaires d'optimiser les apports solaires des bâtiments.
- des emplacements protégés des vents d'ouest par un filtre végétal (ripisylve et haie publique)



Source : <http://www.e-rt2012.fr/>

- une gestion publique des eaux pluviales par une noue et un bassin d'orage munies d'un filtre planté (phragmites) dimensionnés en prévision des futures constructions.
- une imperméabilisation raisonnée de la voirie (tout venant compacté, surfaces enherbées...)
- la création d'un verger publique/espace fédérateur connecté au village par un chemin piéton.
- une forte présence du végétal en trait d'union à l'éco-quartier Est et la ripisylve du béal.

Les objectifs du règlement

Le règlement vise à favoriser des constructions éco-responsables, notamment par :

- la mise en place de limites de reculs permettant la valorisation bioclimatique des constructions et le respect d'une façade agréable de jardins en continuité de l'éco-quartier est.
- la valorisation des matériaux éco-sourcés et en particulier le matériau bois.
- la valorisation du végétal notamment par la plantation de plantes épuratrices des eaux.

Règlement écrit

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – OBJET DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du présent lotissement. Il s'ajoute aux règles en vigueur au dépôt du permis de construire. .

ARTICLE 2 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du programme d'aménagement.

ARTICLE 3 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux lots résultant du découpage foncier cadastrée : Section A - 5043 et 5047– Plaine de las Pouteinties – DUN.

La surface de l'opération est de 5138 m².

Les parcelles sont divisée en 6 lots constructibles, un lot espace public et voirie.

SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupations et d'utilisation du sol suivantes :

- Les maisons d'habitations individuelles et leurs annexes

En annexe à l'habitation, des activités, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine sont admises.

ARTICLE 2 – NOUVELLES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes autres formes d'occupations que celles cités à l'article 1 sont interdites notamment : les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

ARTICLE 3 - ACCES

L'accès à l'habitation se fait par la voirie publique, conformément au règlement graphique. Il est indiqué par une flèche rouge.

- Lot 1 par voirie principale d'accès vers le village et voirie interne de l'éco-lotissement
- Lot 2, 3, 4, 5, 6 par la voirie interne de l'éco-lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

Les équipements propres à la zone seront à la charge de l'aménageur privé.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1- Eaux usées :

Les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les zones définies en zones d'aléas aux risques d'inondations (cf. étude RTM- oct 2009, disponible en mairie) devront se pourvoir d'un réseau d'assainissement étanches et pouvant résister à des affouillements, des tassements ou des érosions localisés (flexibilité des conduites).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et le ruisseau est interdite.

Les eaux traitées du système d'assainissement propre à chaque lot seront connectées aux ouvrages suivant :

- **Les lots 1, 2, 3**, au système d'évacuation des eaux pluviales au sud de la parcelle (canalisation connectée à la noue publique) **ou** au fossé nord dans quel cas la plantation de saules en bordures de fossé est à créer par le propriétaire (cf article 13 : plantations de saules).
- **Les lots 4, 5, 6** au système d'évacuation des eaux pluviales au nord de la parcelle (canalisation connectée à la noue publique).

2.2- Eaux pluviales :

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux, avec autorisation préalable du Maire.

Les eaux pluviales de toitures pourront être raccordées au réseau public existant soit :

- Les 6 lots sont équipés d'un ouvrage en bordure de parcelle pour le raccord à la noue de la voirie publique.

Les eaux pluviales sont gérées durant les épisodes orageux sur le domaine public par un bassin de rétention créé à cet effet.

3) Electricité, téléphone et système d'énergie renouvelable :

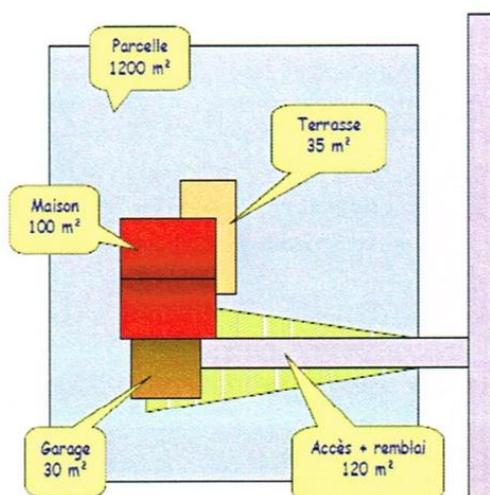
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements seront réalisés en souterrain (électricité, téléphone...), sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE 5 – CONFIGURATION ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Chaque lot est soumis à des surfaces constructibles propres décrites ci-dessous. Les surfaces constructibles comprennent le calcul du **RESI (rapport emprise sur surfaces inondables) de 0.5** imposé à l'ensemble de la surface inondable. Les lots soumis à ce coefficient sont les **lots 4,5,6, ils ont une surface construite au sol et/ou aménagée qui tiens compte de ce coefficient** (Sont compris : terrasses, mobiliers, clôtures, jeux pour enfants et tout autres objets ou exhaussement aménagé au dessus du terrain naturel) . **L'addition de ces surfaces ne doit pas dépasser les surfaces ci-dessous.**

Schéma des éléments compris dans le RESI



$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A}{P} = \frac{100+35+30+120}{1200} = 0.24$$

Numéro de lot	Surface parcelle (m ²)	Surface construite au sol (m ²)		Surface construite au sol + aménagements dont la hauteur est supérieure au terrain naturel (cf. Schéma RESI) (en m ²)	
		Surface maximum du corps principal du bâtiment	Surface maximum des annexes	Surface maximum du corps principal du bâtiment	Surface maximum des annexes et aménagements extérieurs
1	519	163	356		
2	590	182	408		
3	574	177	397		
4	506			171	133
5	527			195	126
6	559			212	123
Total des lots	3275	2643			

Les surfaces définitives des parcelles seront ajustées par le géomètre expert après le bornage définitif du terrain, les surfaces constructibles seront à vérifier en conséquence.

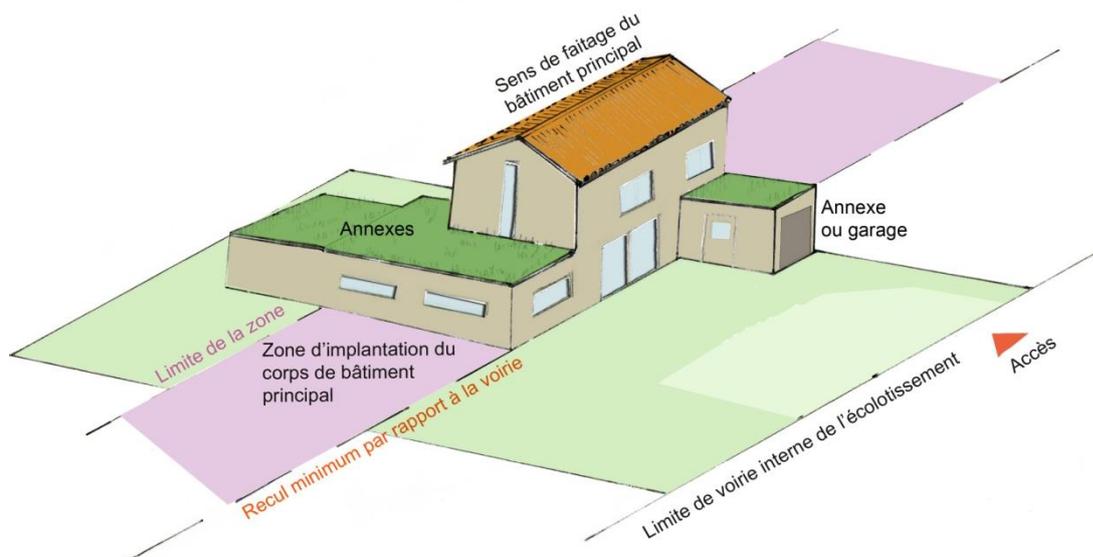
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le corps principal du bâtiment se situe en alignement des logements existants sur les lots voisins (cf. règlement graphique de l'éco-lotissement) respectant les zones de recul. **Le faitage du corps principal du bâtiment se situe sur un axe est-ouest, le sens de faitage des annexes est libre.**

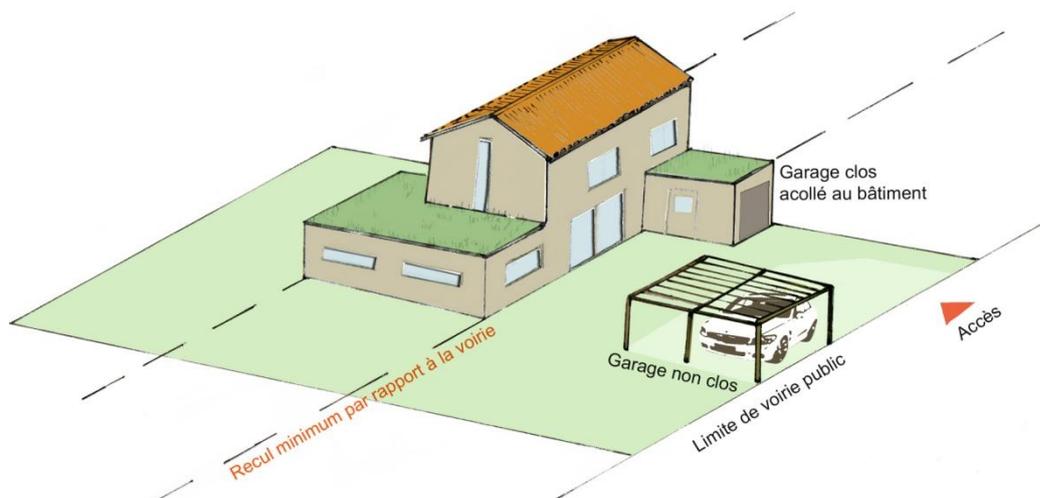
Les reculs imposés sont alors :

- Lot 1, 2 et 3 : recul de **10,8 m** par rapport à la voirie interne de l'éco-lotissement.
- Lot 4, 5 et 6 : recul de **12 m** par rapport à la voirie interne de l'éco-lotissement.

Les garages et annexes pourront être accolés au corps principal du **bâtiment**. **Dans ce dernier cas ils pourront être hors zone de recul.**



Dans le cas de stationnement non lié à l'habitat et non clos, il pourra se situer en limite de voirie communale.



ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

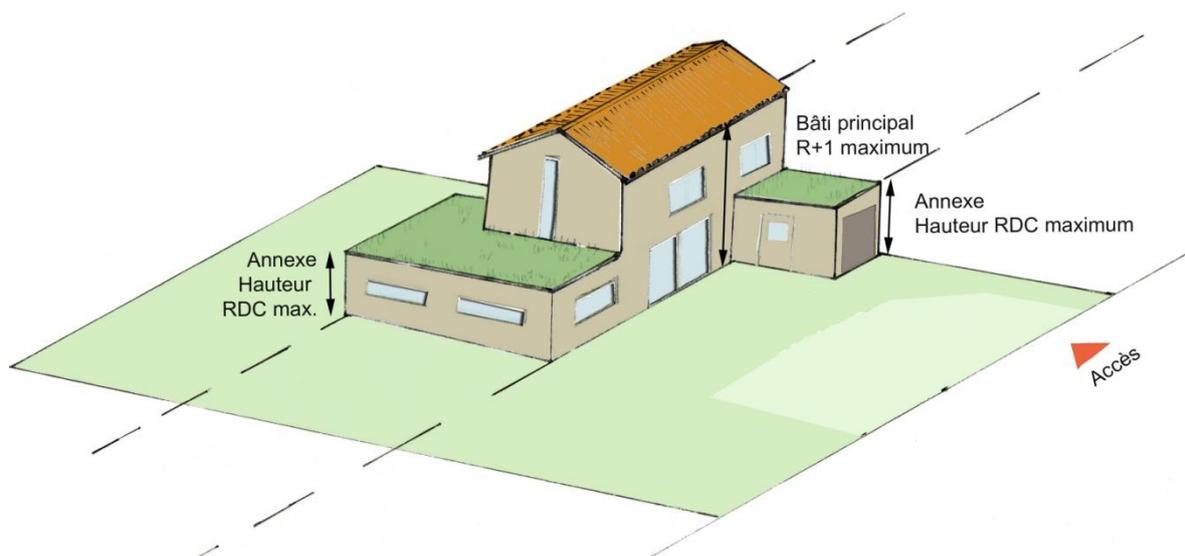
Non réglementé.

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales sera de R+1 du sol naturel à l'égout du toit.

Le volume comprendra soit un rez-de-chaussée unique, soit un rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur des annexes est limitée à une hauteur de RDC.



ARTICLE 10 – APPLICATIONS SPECIFIQUES LIEES AUX ALEAS INONDATIONS

Le présent article est applicable uniquement aux lots 4, 5, 6

Implantation du volume

Les constructions nouvelles devront présenter leur plus petite dimension à la direction de l'écoulement principal.

Niveau du premier plancher

En zone d'aléas inondation les premiers planchers utilisables devront être situés **au-dessus de la hauteur de référence de +0.50 m** au dessus du terrain naturel. Les ouvertures en dessous de la hauteur de référence sont interdites mais possibilité entre le niveau du terrain naturel et la hauteur de référence d'un cuvelage étanche ou vide sanitaire. Dérogation pour les ouvertures des bâtiments à usage professionnel (commerces, ateliers, bureaux...) par étanchéification des ouvertures jusqu'à la hauteur de référence définie et étanchéification des murs sous la hauteur de référence.

Profondeur des fondations

Le niveau de fondation sera porté à une profondeur minimale de $P = - 1\text{m}$ par rapport au terrain naturel.

Resistance et protection des matériaux

Les constructeurs doivent prendre toutes mesures nécessaires pour que les bâtiments et constructions résistent aux pressions hydrostatiques développées sur les façades exposées où les redans de façades sont à éviter sur toute la hauteur du rez-de-chaussée.

Toutes les structures ou matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion (menuiseries, portes, fenêtres, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques...) situés en dessous de la hauteur de référence doivent être traités avec des produits

hydrofuges ou anti-corrosifs et régulièrement entretenus. En cas de réfection ou remplacement, ils doivent être réalisés avec des matériaux soit insensibles à l'eau, soit convenablement traités. Les structures bois en dessous de la hauteur de référence sont interdites.

Installations sensibles

Les locaux dont les planchers destinés à recevoir des matériels coûteux ou à stocker des produits sensibles à l'humidité (équipements électroniques, micromécaniques et appareils électroménagers vulnérables à l'eau et difficilement déplaçables, les chaudières...) seront installés au dessus de la hauteur de référence ou dans une enceinte étanche, fermée, lestée ou arrimée résistant aux effets de la crue jusqu'à la hauteur de la hauteur de référence.

En dessous de la hauteur de référence, le bâti ne doit faire l'objet d'aucune occupation permanente ou de stockage de matières polluantes et/ou flottantes sauf si cuvelage étanche jusqu' à la hauteur de la hauteur de référence.

Les citernes de toute nature ou cuves à mazout, à gaz..., devront être lestées ou fixées, résister à la pression hydrostatique et leurs orifices non étanches et branchements sensibles situés au-dessus de la hauteur de référence. Les citernes à hydrocarbure ou équivalent devront être protégées contre les éventuels transports solides (protection spécifique ou implantation dans l'ombre hydraulique).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le présent article vise à favoriser l'utilisation de matériaux éco-sourcés et l'harmonie architecturale du quartier.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain.

Il est interdit toute architecture étrangère à la typologie locale. (type chalet préfabriqué importé...)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaings...).

Toiture

La pente devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Sont autorisés les toitures en tuile rouge. La tuile, le bois, les toitures végétalisées et le bac acier sont autorisés pour les annexes.

Façade

Sont autorisées les façades bardées en bois naturel seul ou bois naturel et enduit à la chaux partiellement. Les bardages devront présenter une qualité de détails.

Le bois sera de préférence d'essence locale (mélèze, douglas, et bois noble de type acacia et châtaignier), tous certifiés.

Les matériaux modulaires et les pierres de plaquage sont interdits.

Menuiserie

Le matériau bois est à privilégier. Le métal d'aspect mat est toutefois autorisé, le PVC est interdit.

La teinte devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Abris de jardins

Ils devront être en bardage bois naturel, dans les mêmes essences préconisées (mélèze, douglas, et bois noble de type acacia et châtaignier).

Les toitures et le traitement architectural seront en harmonie avec le bâtiment principal.

Leur implantation devra être discrète.

Clôture

La clôture ne devra pas constituer une frontalité visuelle. Sont autorisés les grillages souples et/ou le bois naturel, les ganivelles (bois de châtaignier, de robinier ou bois de type classe 4 – résistant en extérieur), d'une hauteur maximale de 1.20m.



Ex. Ganivelle en châtaignier



Clôture grillagée et poteaux en bois



Barrière en bois naturel



Lisse en bois grillagée

Les haies sont autorisées, se référer à l'article 13 ci-dessous.

Les murets de clôtures < 1.2 m sont autorisés uniquement en pierre sèche ou en pierres maçonnées sans joints apparents hors zones d'aléas aux inondations.



Muret en pierre, joints non apparents *Muret en pierre sèche*

Les murs et palissades sont interdits.

En zone d'aléa aux inondations, les clôtures si elles existent doivent être transparentes à 80 % afin de ne pas créer un obstacle à l'écoulement de l'eau. (applicable aux lots 4,5,6)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le dispositif de stationnement devra réduire au maximum l'imperméabilisation de la parcelle. Il pourra être constitué de tout venant compacté, stabilisé, d'un mélange terre-pierre enherbée ...

Il pourra être couvert en pergola ou abri soigné, végétalisé de plantes grimpantes et/ou de haies (voir préconisation article 13 ci-dessous pour ces dernières).

ARTICLE 13 – PLANTATIONS DE SAULES

La plantation de saule est un complément à l'épuration de l'eau notamment en sortie d'assainissement autonome, il est également un stabilisateur de berges.

Pour les lots 1,2,3 et dans le cas où l'exutoire de l'assainissement est choisi vers le fossé : une **plantation de saules** est à **créer** en bordure nord de parcelle, en limite du fossé existant (cf. règlement graphique). Ils auront un rôle de filtre complémentaire de l'assainissement autonome et pourront également faire office de haie.

Les espèces à privilégier sont (liste non exhaustive):

Salix purpurea (Largeur 1.30 m Hauteur 1 m)

Salix triandra, (L. 3-8 m H. 2-10 m)

Salix eleagnos, (L. 2m H 3-5 m)

Salix aurita (L. 2m H 2.5m)

Pour les lots 4 et 5 : la plantation de **saules existants** est **à conserver**, ils ont un rôle de maintien des berges du ruisseau.

Pour le lot 4 : entre 6 et 10 pieds de saules doivent être conservés.

Pour le lot 5 : entre 11 et 18 pieds de saules doivent être conservés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Arbres de hauts jets

Il est interdit de planter des essences proliférantes de type robinier pseudo acacia, Ailante glanduleux... Il est déconseillé de planter des essences persistantes au sud limitant les bénéfiques bioclimatiques en hiver.

Haies

Les haies ne sont pas obligatoires sur l'ensemble de la parcelle.

Les haies pourront être soit discontinues (non opaques), soit en lignes, soit non alignées.

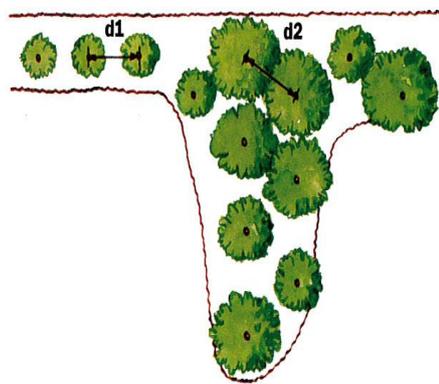
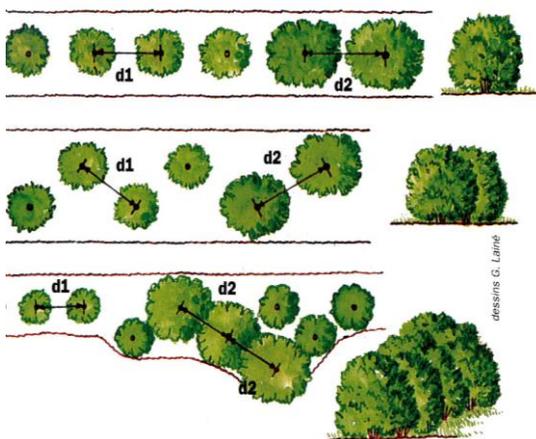
Types de haies favorables : Haie champêtre ondulée



Variation de la haie : aligné, non alignée

Effet de chicane

d1 arbuste <1,5 m
d2 arbuste >1,5 m



Les haies mono spécifiques d'arbustes persistants sont interdites. Les haies pourront être constituées d'1/3 d'arbustes persistants et de 2/3 d'arbustes caducs.

Exemple pour les essences caduques :

Arbustes à petits fruits (favorise les pollinisateurs)

Cassissier - Ribes nigrum

Groseiller à maquereaux - Ribes grossularia

Groseiller - Ribes vulgare

Framboisier - Rubus ideaus

Myrtilier - Vaccinum corymbosum

Arbousier - Arbustus unedo compacta,

Arbustes d'essences dites champêtre :

Cornouiller blanc – Cornus Alba.

Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea

L'égantier des haies – Rosa agrestis Savi.

L'égantier des chiens – Rosa canina.

Aubépine monogyne – Crataegus monogyna.

Noisetier – Corylus avellana.

Lilas commun – Syringa vulgaris.

Nerprun purgatif – Rhamnus cathartica.

Genêt à balai – Cytisus scoparius

Exemple pour les essences persistantes :

Neflier – Mespilus germanica.

Laurier tin - Viburnum tinus.

Buis - Buxus sempervirens

Laurier sauce - Laurus nobilis

Grimpantes et vivaces pour clôtures

Bignone - Campsis radicans,

Schizophragma hydrangeoides

Rosier grimpant – Rosa sp.

Murier - Rubus Thornless evergreen

Rose trémière – Alcea rosea

Fenouil – Foeniculum vulgare

ESSENCES D'ARBRES (Liste non exhaustive)

(Liste des arbres présents dans l'éco-lotissement et qui sont à favoriser dans les jardins pour maintenir une ambiance champêtre et locale)

Fraxinus excelsior

Acer campestre

Prunus avium plena

Pyrus calleryana bradford

Sorbus domestica

Prunus cerasus reverchon

Prunus cerasus Burlat

Juglans regia

Amelanchier canadensis

Prunus avium

Cornus mas

Corylus avellana « longue d'Espagne »

Corylus avellana « rouge de Zeller »

Corylus avellana « Cosford » (pollinisateur)

Plantation fruitiers essences locales

Malus pomme St Jean

Malus pomme museau de lièvre

Malus pomme orange

Malus pomme court pendudes Pyrénées

Malus pomme Couteras

Malus pomme Choureau

Prunus domestica secrétale

Prunus domestica reine C Violette

Prunus cerasus guin noir

Prunus cerasus albane

Figuier - Ficus carica

Cognassier - Cydonia oblonga