

Affaire : 1716
Projet d'aménagement de 40 lots,
à MOISSIEU sur DOLON
« Le Jardin des Écureuils »

3JCI
représentée par Mr Jérôme VEISSIER

PA 10 - RÈGLEMENT

Le présent règlement s'appliquera aux constructions dans le lotissement. Il est complémentaire au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MOISSIEU SUR DOLON. Le projet urbain du lotissement a été guidé par la recherche d'une insertion optimale dans l'environnement bâti et naturel du site.

Les axes d'aménagement prennent en compte les caractéristiques du site et cherchent à les révéler et à les pérenniser.

Le plan de composition urbaine se veut en particulier respectueux de la topographie du site, de son hydrographie, de son patrimoine naturel. Il offre un aménagement complétant la figure urbaine de la commune tout en bénéficiant d'une identité propre.

La préservation et la valorisation des éléments naturels dans le cadre des emprises publiques pérennise « l'ossature végétale » du quartier : trame bocagère, couloirs écologiques, zone humide...

Le projet est classé en zone AUa.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructions autorisées dans le lotissement sont destinées à l'habitation principalement.

Des activités professionnelles libérales exercées dans des constructions d'habitation – ou compatibles avec la typologie environnante – sont autorisées.

Par ailleurs, sur les lots 1 et 40 qui longent la montée du Chêne, des activités de bouche type commerce de proximité sont envisageables. La construction abritant ces commerces feront l'objet d'un projet soigné, en cohérence avec la typologie des maisons environnantes et suivant les prescriptions architecturales du règlement ainsi que du PLU.

ACCÈS

Pour toutes les parcelles, les entrées sont figées en fonction des aménagements des espaces publics et indiquées au document graphique. La largeur des accès : 7,0m pour un stationnement double mitoyen et 5,00m pour un stationnement double non mitoyen. Leur profondeur est de 5.50m.

Cette aire est non constructible et est située au même niveau que la rue (pente maximum de 5%).

Les portails / portes de garages seront implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des espaces communs de l'opération.

Afin de limiter les quantités d'eau pluviales à stocker, ce qui permet de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention, il est préconisé de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées (l'emprise des constructions et de la terrasse éventuelle, les bandes de roulement pour le stationnement, l'accès vers la maison,...)

Sur les accès, le tout venant de fondation ne pourra pas être laissé à nu. Un revêtement de finition perméable, type Baltazar, pavés autobloquants non jointés ou à joints engazonnés, evergreen, Nidagravel..., est obligatoire.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain.

RESEAUX

L'ensemble des constructions sera raccordé aux réseaux d'eaux usées, d'eau pluviale, d'eau potable, d'électricité et de téléphone du lotissement.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des parties communes du lotissement.

Chaque construction prévoira au minimum 2 emplacements de stationnements dont 1 au moins sera accessible sans ouverture du portail / porte de garage.

Pour les lots 1 et 40, dans le cas d'une construction de commerce, les places de stationnement nécessaire au stationnement de la clientèle devra pouvoir s'effectuer en dehors de la voirie et de l'emprise commune du lotissement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent sur les secteurs destinés aux lots libres, des règles graphiques et écrites ont été établies en complément du règlement du PLU.

La pièce PA9 indique des polygones d'implantation des constructions à usage

d'habitation ainsi que des orientations générales des constructions. Ces indications devront être respectées par les Permis de Construire. L'implantation des constructions telle que figurée est ici donnée à titre de proposition.

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Chaque projet est traité dans son contexte urbain, en relation avec son environnement immédiat, (typologie et volumétrie du bâti, échelle urbaine, couleurs, ambiances,...) et en fonction de son positionnement dans l'organisation urbaine du quartier (espaces publics, composition et forme urbaine. Des volumétries simples, dans le respect du contexte urbain et de l'identité de Moissieu Sur Dolon, sont souhaitées. L'architecture d'inspiration traditionnelle est possible, on veillera cependant particulièrement à éviter tout effet pastiche (colonnes, frontons, tourelles, entourages en pierre, fausses briques, ...) anachroniques par rapport au contexte local et à l'importance de la construction.

Il s'agit également de respecter les alignements imposés pour les façades du volume principal ou des éventuels garages, afin d'offrir une image cohérente depuis l'espace public.

Pour l'ensemble des lots, les constructions seront édifiées avec des étages pleins: en RdC avec égout / acrotère à 3,5m, ou en R+1 avec égout / acrotère à 7m. Les combles aménagés sur RdC sont proscrits.

Mais le volume principal des constructions sera édifié de préférence en R+1 : rez-de-chaussée avec étage, et éventuellement comble ou attique. Après discussion avec l'urbaniste et le thermicien, les plain-pied seront possibles (selon la surface constructible) et les étages partiels accordés, toute proportions gardées, l'objectif –tant de rester sur des volumes compacts.

Lorsque les maisons sont mitoyennes, les niveaux d'égout des constructions sont définis précisément et devront être respectés. Hauteur égout ou acrotère : 3,5m pour le volume en RdC, 7m pour le volume en R+1 (selon plan de recommandations). Lorsque les constructions en R+1 s'implantent en mitoyenneté la volumétrie de la toiture sera respectée suivant le plan des recommandations.

Le volume garage et/ou annexe peut être soit accolé au volume principal, soit se limiter au volume nécessaire au stationnement d'un véhicule, soit se prolonger sur la parcelle.

Le volume garage et/ou annexe sera composé d'un volume unique traité soit en toiture terrasse, soit en toiture à faible pente.

Tous les éléments techniques sont intégrés harmonieusement dans le volume bâti. Ceci concerne notamment les panneaux solaires, les groupes extérieurs de climatisation et les pompes à chaleur.

VOLUMES COMPACTS

On privilégiera des volumes compacts pour optimiser la performance énergétique des bâtiments en réduisant les déperditions par les façades.

HABITAT ÉVOLUTIF

On encourage les constructeurs à intégrer dès la conception les capacités d'évolution des maisons (extensions, redistributions, aménagements intérieurs, adaptation aux handicaps) et à tenir compte de l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (habitants ou visiteurs).

FAÇADES - PIGNONS

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades : choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments...

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons et toitures des constructions basses. Ces façades vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public devront être traitées comme des façades à part entière. Elles comporteront au moins 2 ouvertures significatives au RDC et une ouverture significative minimum à l'étage. Si un garage clos est réalisé, son volume comportera au moins une ouverture, ce qui permet également un apport de lumière naturelle.

OUVERTURES ET ECLAIRAGE

Les façades sont largement vitrées. La forme des ouvertures et des occultations contribue à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes (vues cadrées, hauteurs d'allège, structure de vitrage,...), et permettent de moduler l'intensité d'éclairement.

On privilégiera l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements (salles de bain, WC, couloirs) mais également des garages et des annexes. On privilégiera l'éclairage artificiel économe en énergie : minuteries, détecteurs de présence, lampes basse consommation...

L'organisation interne des logements et les caractéristiques des ouvertures doivent favoriser les apports solaires passifs, tout en assurant le confort d'été, par la mise en place de débords de toits et de pare-soleil dimensionnés en fonction de l'exposition. On s'attachera à ne pas « fabriquer » de « pignons fermés » (ou quasi fermés). On utilisera des vitrages faiblement émissifs.

L'usage des fenêtres de toit se limitera aux apports lumineux en dehors des pièces de vie (interdits dans les chambres). Ils seront de type encastrés de couleur grise.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoire, mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade.

La combinaison des ouvertures du rez-de-chaussée avec celles de l'étage par de grands ensembles menuisés est encouragée. L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en valeur des volumes simples. On évitera les lucarnes, chiens assis ou autre ouvrage en saillie de la toiture...

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelle », on veillera à ce que l'ordonnancement des ouvertures soit cohérent : tantôt centrées, tantôt alignées, et de proportions verticales... On veillera à limiter le nombre de formats différents et à utiliser un module de largeur commun à la plupart des ouvertures.

MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux et les couleurs mettront en valeur la volumétrie de la construction. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple recyclables ...non énergivores dans leur processus de fabrication, (promotion du bois, réduction de l'utilisation du PVC...), locaux pour réduire le transport... On préférera les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...)

Bardages métalliques et PVC interdits

Les enduits de type mono-couche écrasé sont interdits, du fait de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales). Ils nécessitent donc un entretien plus fréquent et régulier, difficile à exiger.

On préférera les enduits talochés ou grattés, les enduits ciment, les enduits à la chaux teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale, les bétons + peinture/lasure ou vêtements divers.

Une attention particulière sera portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...).

TOITURES

On privilégiera des volumes de toitures simples, qui s'intègrent avec les constructions environnantes, réalisées en tuiles de terre cuite de ton « naturel ».

Pour les projets contemporains, d'autres types de toitures et matériaux sont encouragées : toitures terrasses, toitures courbes, toitures mono pentes ... On évitera les étanchéités PVC.

Une construction ne pourra additionner que deux types de toiture différents : toiture terrasse + un autre type de toiture au choix.

On recommande de végétaliser les toitures en particulier quand elles sont en terrasse, afin de ralentir l'écoulement des eaux, améliorer l'isolation du bâtiment ainsi que le confort d'été.

Dans tous les cas, les toitures végétalisées, réservoir ou accessibles sont autorisées et encouragées à condition d'avoir des plantations ne nécessitant pas d'arrosage automatique.

La toiture végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une augmentation de l'isolation, une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, de fixer le CO₂ et les poussières, une meilleure absorption acoustique et de maintenir la biodiversité.

Lorsque les constructions en R+1 s'implantent en mitoyenneté, la volumétrie de la toiture sera respectée suivant le plan des recommandations : soit avec un toit 2 pentes (entre 40 et 100% en tuiles, égout à 7m), soit avec un toit terrasse ou faible pente (dissimulé par acrotère à 7m).

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le recours aux énergies renouvelables est fortement souhaité. Cependant, lorsque la réalité économique du projet ne le permet pas, il est demandé de communiquer avec les acquéreurs sur la possibilité de recourir à une énergie renouvelable et éventuellement de la proposer en option (ex. eau chaude sanitaire solaire) ou d'en laisser la possibilité pour une implantation future.

Autres systèmes qui peuvent trouver leur application : Solaire - panneaux solaires

thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire + chauffage si possibilité, - cellules photovoltaïques pour la production d'électricité.. Géothermie - exploitation des sources géothermiques très basse température (inf. à 30°C) avec une pompe à chaleur. Chauffage au bois - chaudières bois, - poêle à bois flamme verte, - cheminées avec inserts : dispositifs de récupération de la chaleur. Attention toutefois à respecter toutes les précautions en termes de hauteur et de distance des cheminées par rapport au faîtage des bâtiments voisins.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront composées d'un grillage à maille rectangulaire et de couleur foncée (en rouleau ou treillis soudé). Tout dispositif de clôtures maçonnées est interdit.

Les haies mono – essences de type mur de Leyland, Troène et de Tuya, sont interdites ; elles seront nécessairement composée de trois essences locales minimum dont 1/3 de feuillage persistant maximum.

Sur la limite séparative de référence, tout dispositif de clôtures maçonnées est interdit. En revanche, si un dispositif de soutènement est nécessaire en limite de référence, celui-ci sera autorisé dans la limite de 0,8m de hauteur. Il sera surmonté d'une haie et la clôture, noyée dans la haie vive ne dépassera pas 1,0 m de haut.

Sur les limites périmétriques, les clôtures, quand elles n'existent pas, seront composée d'un grillage à maille rectangulaire de couleur foncée et d'une hauteur de 1m 60, noyé dans une haie vive d'essences locales variées (3 essences différentes au moins et 1/3 de persistant maximum).

PARE-VUES

A chaque fois que les pare vues semblent nécessaires, ils seront prévus dès l'origine du projet et matérialisés au dossier de demande de PC. Ils seront réalisés en bois et implantés en limite séparative en continuité de la clôture.

Leur dimension est limitée à 1,8 mètres de hauteur et 3 mètres de longueur. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

PLANTATIONS

Les espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent couvrir au minimum 60% de la superficie du terrain afin de limiter le taux d'imperméabilisation des sols.

Exception faite des lots 1 et 40 s'ils font l'objet de la construction d'un commerce : La surface des espaces verts est ramenée à 30% minimum, afin de permettre le stationnement de la clientèle.

Ceci a pour objectif de diminuer la production d'eau de ruissellement.

Il est demandé de :

- réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle,
- retenir au maximum l'eau sur la parcelle et ralentir son transit,
- favoriser l'infiltration et l'évaporation en plantant et en évitant le compactage des sols.

Les espaces libres de construction seront dans leur grande majorité végétalisés et

plantés à raison d'un arbre par tranche même incomplète de 200 m² d'espaces paysagers au minimum (rappel : règlement du PLU – article UD 13).

Les espèces végétales, robustes, non toxiques et non allergènes, nécessitant peu d'entretien et générant peu de déchets verts, énumérées dans la liste jointe, sont recommandées ; elles ont été choisies dans un souci d'harmonie avec les structures végétales mises en place sur l'espace public et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales.

Haies :

On cherchera à obtenir des haies vives et variées. On choisira les végétaux de développement inférieur à 2,00m. On préconise des haies libres, composées d'espèces caduques pour 2/3 et pour 1/3 d'espèces persistantes. Les végétaux sont choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (colorations automnales), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver et leur aspect vert « naturel », c'est-à-dire inspiré des essences et de l'aspect des haies bocagères. Les essences locales sont à privilégier. Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, devront se relier naturellement aux haies et boisements créés dans les espaces publics.

ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères se fera au porte à porte, comme sur le reste de la commune. Les bacs seront placés en limite de lot la veille au soir du jour de collecte. Ils ne doivent pas gêner la circulation piétonne, ni la circulation des véhicules. Les bacs devront être ramenés à l'intérieur des lots le soir même de la collecte. Ils seront nécessairement stockés à l'intérieur du volume bâti.

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Le présent dossier est conforme à la réglementation en vigueur. La Surface de Plancher globale de l'opération est limitée à 11 000m².

Cette surface sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de surface à chaque acquéreur.

Fait à LYON,
Le 08 décembre 2017

L'aménageur
Jérôme VEISSIER

