PA 10

Département de la HAUTE-MARNE

Ville de NOGENT

Hameau La Perrière

LOTISSEMENT COMMUNAL « LA PERRIERE»

REGLEMENT modifié le 6.11.2015

Dossier n° 13176

Cabinet Jean-Pierre CARDINAL *Géomètre-Expert DPLG*
17 Boulevard de Lattre de Tassigny – **52200 LANGRES**
Tél. : 03 25 87 02 58 – Fax : 03 25 88 97 41 – Email : cardinal.langres@wanadoo.fr

REGLEMENT

Dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de NOGENT qui prend la dénomination de Lotissement Communal « LA PERRIERE».

ARTICLE 2 : Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement viennent compléter celles du PLU en vigueur sur la commune.

ARTICLE 3 : Délais de construction des habitations

Un délai maximal de deux ans à compter de la date d'achat du terrain est accordé aux futurs acquéreurs pour la réalisation de leur construction. Passé ce délai la ville de Nogent se verra le droit de racheter au prix de vente (sans plus value) le terrain sans que le propriétaire ne puisse le refuser.
Les frais d'actes et annexes à ce rachat seront à la charge du propriétaire.

SECTION 1 : Condition de l'occupation du sol

ARTICLE 1 : Accès et voirie

La nature des caractéristiques des voies est définie dans le dossier technique ci-joint.
Les études de constructions des futures habitations devront tenir compte de l'altimétrie du terrain et de la voirie créée.

ARTICLE 2 : Gestion des eaux pluviales et usées

Les eaux usées et les eaux pluviales des parcelles seront raccordées sur la boîte de branchement située devant chaque propriété.
Le niveau des planchers de chaque construction sera étudié en fonction des cotes de radier du réseau d'eaux pluviales et usées.

ARTICLE 3 :

3.1 : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
Les constructions de formes contemporaines sont autorisées
Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

3.2 : Dispositions applicables aux toitures

Pour les constructions principales, seules sont autorisées les toitures à deux ou quatre pans ou une composition.
Par contre, la couverture d'éléments de bâtiments en appentis ou d'annexes isolées, pourra être réalisée à un seul versant si celle-ci sont adossées à un bâtiment ou à un mur existant.

Il est recommandé pour la pente des toits d'avoir de préférence une valeur comprise entre soixante et quatre vingt centimètres/mètre, cette pente ne pourra être inférieure à 35 %.

Les toitures terrasses de plain-pied réalisées dans le cadre d'une extension ou d'aménagement seront autorisées. Ce type de réalisation sera interdit au delà du 2nd niveau de construction.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou « rouge nuancé » ou matériaux d'aspect et teintes similaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs relatifs aux énergies renouvelables

L'emploi de tôles ondulées, d'ardoise est interdit.

Les rives seront habillées de préférence de tuiles à rabat.

3.3 : Dispositions applicables aux menuiseries et fermetures

La composition des façades (répartition et proportions respectives des ouvertures) devra intégrer, outre les objectifs d'équilibre architectural, les données climatiques (vent, orientation ...) dans un souci d'économie d'énergie.

Afin de respecter le caractère des constructions traditionnelles, il est recommandé d'adopter des ouvertures de proportion plus hautes que larges.

3.4 : Dispositions applicables aux façades

L'utilisation de matériaux de parement hétérogène n'est pas conseillée et ne peut être autorisée que si elle conduit à une harmonie des teintes.
Quels que soient le procédé et le matériau employés, la teinte des façades devra être choisie en accord avec celle du bâti traditionnel.

3.5 : Disposition applicable aux clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Clôture pour les bâtiments d'habitation
Les clôtures sont soumises à autorisation.

En limite d'emprise publique
Les murs ne doivent pas excéder 1.20m de hauteur.
Les murets surmontés d'une clôture ne pourront pas excéder 0.80m de hauteur. La clôture surmontant ce muret ne pourra excéder une hauteur supplémentaire de 0.70m. En tout état de cause la hauteur maximale muret + clôture, ne pourra pas excéder 1.50m
Une haie peut être plantée en limite mais ne doit pas excéder une hauteur de 1.80m.
Les haies de type thuya ou autres résineux ne sont pas autorisées en limite d'emprise publique.
Dans tous les cas, une emprise spécifique doit être réalisée permettant le stockage provisoire des conteneurs de déchets ménager avant ramassage. En aucun cas ces conteneurs seront stockés provisoirement sur le domaine public.

En limite séparative
Les murs ne doivent pas excéder 1.50m de hauteur.
Les murets surmontés d'une clôture ne pourront pas excéder 0.80m de hauteur. La clôture surmontant ce muret ne pourra excéder une hauteur supplémentaire de 0.70m. En tout état de cause la hauteur maximale muret + clôture, ne pourra pas excéder 1.50m
Les haies ne doivent pas excéder une hauteur de 2.00m. Il sera privilège la plantation de haie de type champêtre.
Le choix des matériaux doit se faire en harmonie avec la construction principale.

3.6 : Disposition applicable aux portails

L'implantation des portails pourra être reculé de 1 mètre par rapport limite d'emprise publique pour permettre les entrées et sorties aisées des propriétés.
La largeur des portails doit être dimensionnée pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules à partir des emprises publiques ou privées, en fonction de la largeur de voie définie sur les plans du PA.

3.7 Plantations, espaces libres

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, les résineux sont interdits le long de l'emprise publique.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet doit prévoir la plantation d'arbustes et de haie vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer au mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

La plantation d'arbres haute tige (hormis les arbres fruitiers) est autorisée à condition d'être au moins éloignés de 5m des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

3.8 Cabanons et abris de jardin non soumis à autorisation

Les propriétaires souhaitant implanter sur leur terrain des abris de jardin ou des cabanons devront présenter le modèle souhaité au service urbanisme de la ville de Nogent pour validation écrite.

La couleur des cabanons ou abris de jardin devra être en adéquation avec la teinte de la construction. La teinte projetée sera présentée à la ville de Nogent pour validation.

Les teintes criardes ne sont pas autorisées.

La ville de Nogent aura la possibilité de demander la dépose du cabanon ou de l'abri de jardin si les recommandations ne sont pas respectées.

L'implantation des cabanons ou abris de jardin devra être réalisée en fond de parcelle. L'implantation en limite de domaine public est interdite.

3.9 Cuves, citernes ...

Sur l'ensemble du lotissement toutes les cuves ou citerne de stockage de gaz, eau, fuel... devront être obligatoirement enterrées.
Les éléments de stockage d'eaux de toiture (< 250 litres), ne pouvant être enterrés, raccordés à la descente de seront installés obligatoirement sur la façade arrière de l'habitation.

ARTICLE 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait sur une limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 3.00m.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction dans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètres le long de la limite séparative
- Aux rampes handicapées

ARTICLE 5 : Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que leur façade principale respecte les conditions de recul maximal et minimal défini au plan de règlement.

ARTICLE 6 : Stationnement

Chaque lot devra permettre le stationnement de deux véhicules en dehors des emprises publiques. Les places à l'intérieur des garages ne sont pas considérées comme place de stationnement.

ARTICLE 7 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à l'équivalent d'un R+1. Tout dépassement de ce gabarit pourra être accepté à condition d'être limité en volume.

ARTICLE 8 : Implantations altimétrique des constructions par rapport au terrain naturel

Afin d'éviter l'effet butte des constructions, une limitation des déblais remblais sur une hauteur supérieure à 0.60m est instauré. Au-delà de cette limite, des murs de soutènements devront être réalisés en épaulement des mouvements de terre. Ces murs de soutènement devront être verticaux, non modulaires, de couleur identique à celle des façades de la construction principale. Plus généralement, l'architecture du bâti devra être conçu en considération de la forme du terrain et de sa pente.

Fait à Langres, le 6 Novembre 2015

Jean-Pierre CARDINAL
Géomètre-Expert D.P.L.G.