

PA10

Département de Haute Marne



Commune de Manois

19 Grande Rue – 52 700 Manois

Tél : 09.61.24.51.71

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL « La Vierge »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Document établi par :



1 rue Henri Matisse
52 000 CHAUMONT
Tél : 03.25.35.05.23
Fax : 03.25.35.05.24
E-Mail : EUROINFRA@wanadoo.fr

AOÛT 2020

SOMMAIRE

Article 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	3
Article 2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	4
Article 3	Accès et réseaux.....	10

Les dispositions du présent règlement viennent compléter celles du document d'urbanisme de la commune de Manois, le Règlement National d'Urbanisme.

En dérogation du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à chaque parcelle divisée.

Article 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 – Destination et sous-destinations

Seules les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R. 151-27)	Sous-destination des constructions (R. 151-28)
Habitation	Logement

1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Les buttes de terre et les talus rapportés sont interdits. Si une adaptation du terrain naturel est nécessaire, elle sera réalisée au moyen de murets de soutènement et de terrasses dont la hauteur n'excédera pas 0.60m.

Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos sont interdits.

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles sont interdits.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

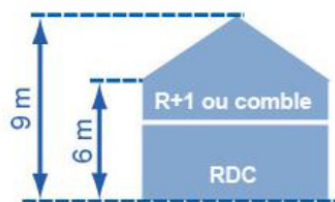
Article 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

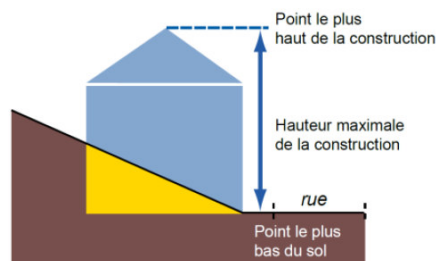
2.1.1 – Hauteur

La hauteur des constructions principales n'excède pas 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La création d'un étage R+1 est autorisée.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions se calcule à partir du point le plus bas du terrain.



Les sous-sols et caves sont interdits.

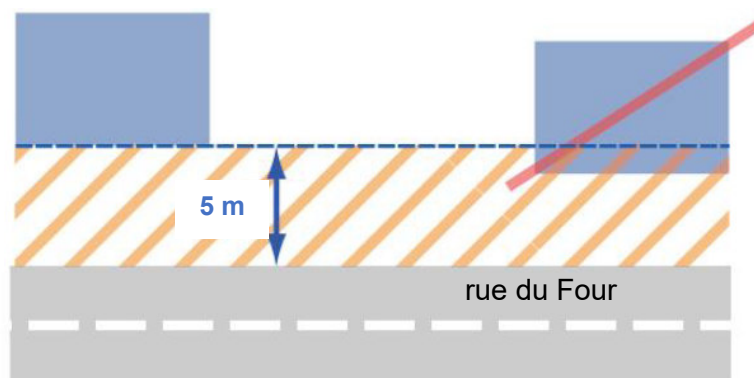
La hauteur des extensions n'excède pas la hauteur de la construction principale existante.

La hauteur des annexes n'excède pas la hauteur de la construction principale existante.

2.1.2 – Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour le recul par rapport à la rue du Four qui doit être au moins

de 5 mètres.



Seules les annexes non habitables ayant une surface maximale de 20 m² (style cabanon de jardin ou appentis) peuvent être implantées dans la bande des 3 mètres située à l'arrière du polygone d'implantation sur la limite nord du terrain.

Les clôtures sur rue sont constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,20 mètre maximum. Les ouvertures sont encadrées par des piliers d'une hauteur de 1,40 mètre au maximum.
- Soit un muret d'une hauteur de 1,20 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage (à claire voie ou non) ou d'une grille et doublé ou non d'une haie taillée. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Soit une haie taillée de 2 mètres au maximum

Les clôtures côté rue

En pierre sèche



En pierre maçonnée



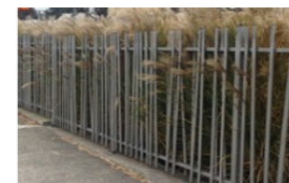
En bois, ajourée



En bois, occultant



En acier galvanisé, aluminium ou acier corten



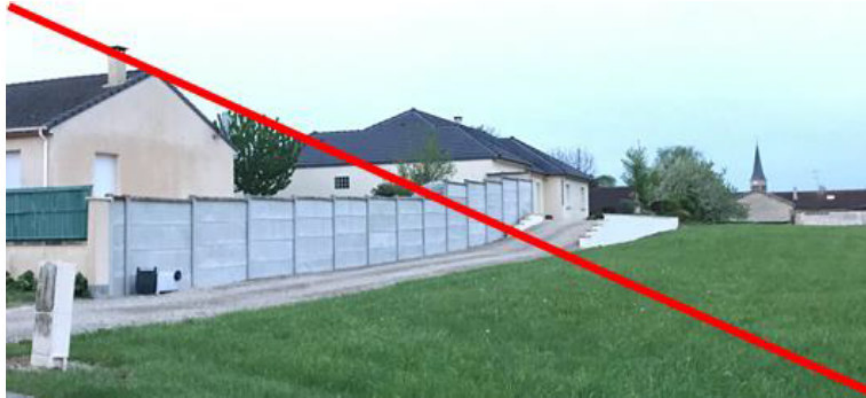
Haie taillée



La liste des végétaux recommandés figure en annexe.

Sont interdites les haies libres en limite de propriété.

Sont interdites les plaques d'aspect béton :

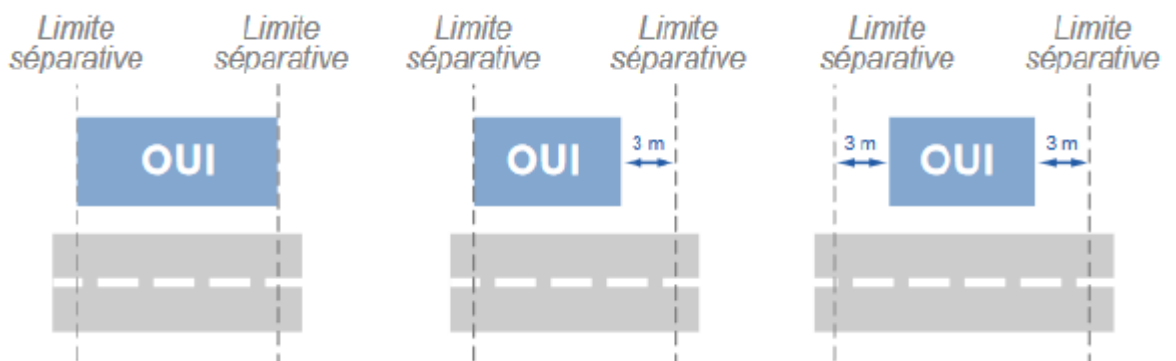


Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publique, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

2.1.3 – Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres



2.1.4 – Emprise au sol

Voir PA4

Les annexes isolées (non habitables) ne dépasseront pas les 40 m².

2.1.5 – Constructions sur une même propriété

Les constructions annexes ne pourront pas être habitables.

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le lotissement est situé dans le périmètre d'un monument historique (Eglise Saint Blaise).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, est interdit.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation (appentis, préaux, garages, ...) doivent être en harmonie avec la construction principale. L'usage de plaque béton avec ossature apparente et de bardage métallique ou en tôle est interdit.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération (aspect tôle ondulée) est interdite.

2.2.1 – Façades

A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois, brique ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes dans les tons clairs.

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, sont localisés sur la construction de manière à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.

2.2.2 – Toitures

Les toitures en tôle et aspect bac acier sont interdites.



2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleur ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs, ...) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

2.3.1 – Clôtures

Tant en bordure de voie qu'entre propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures séparatives entre voisins sont constituées :

- Soit par un grillage rigide vert d'une hauteur d'environ 1,50m, accompagné éventuellement de végétaux
- Soit par un grillage léger « à poule » d'une hauteur d'environ 1 mètre, accompagné de végétaux
- Soit par des végétaux uniquement
- Soit par un treillage en bois d'une hauteur d'environ 1,80 mètre accompagné de lierre grimpant
- Soit par un osier vivant tressé
- Soit par des pommiers palissés
- Soit par une haie taillée

Les clôtures entre voisins

Grillage rigide vert - hauteur d'environ 1,50m + végétaux



Végétaux uniquement



Osier vivant tressé



Pommiers palissés



Grillage léger « à poule » - hauteur d'environ 1m + végétaux



Treillage en bois d'environ 1,80m + lierre grimpant



Haie taillée



C.A.U.E. de la Haute-Marne / Novembre 2019

III

Sont interdites les haies libres en limite séparative.

2.3.2 – Règles générales de plantation

Les plantations et haies éventuelles sont réalisées au moyen d'essences locales (voir annexe). Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement.

Les haies monospécifiques en thuya sont interdites.

2.4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Il est exigé au minimum **une place de stationnement** par logement, **garage non compris**.

Article 3 Accès et réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 – Accès

L'accès principal se fera depuis la rue du Four.

Les caractéristiques des accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par la rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Durant la phase de construction des pavillons, les engins de chantier (pour le Gros Œuvre) devront accéder aux parcelles par l'arrière seulement, en empruntant les 2 chemins aux extrémités du lotissement. L'accès aux parcelles depuis la rue du Four est interdite.

3.1.2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à

l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Les appendices d'accès sont interdits.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3.2.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.5 – Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



ANNEXES

Arbres autorisés (liste non exhaustive)

- Chêne,
- Hêtre,
- Frêne,
- Erable,
- Noyer,
- Tilleul,
- Charme,
- Fruitiers,
- Sorbier,
- Alisier,
- ...

Arbustes recommandés

Les essences recommandées pour les haies mitoyennes et haies en limite donnant sur la voie publique sont :

Arbustes à feuillage persistant	Arbustes à feuillage caduc
champêtres	champêtres
Troène – <i>Ligustrum vulgare</i> (semi-persistant)	Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>
Charmille – <i>Carpinus betulus</i> (semi-persistant, possible en haie monospécifique)	Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>
	Viorne boule de neige – <i>Viburnum opulus</i>
	Viorne lantane – <i>Viburnum lantana</i>
	Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>
ornementales	ornementales
Olivier de Bohême – <i>Eleagnus angustifolia</i>	Fusain – <i>Euonymus alatus</i>
Cotonéaster de Franchet – <i>Cotoneaster franchetii</i>	Lilas commun – <i>Syringa vulgaris</i>
Osmanthe de Burkwood – <i>Osmanthus x</i>	Deutzia Mont Rose

<i>burkwoodii</i>	
Laurier tin – <i>Viburnum tinus</i>	Seringat Silver Showers – <i>Philadelphus Silver Showers</i>
Viorne de Prague / Viorne Pragense – <i>Viburnum pragens</i>	Spirée de Thunberg – <i>Spiraea thunbergii</i>
Abélia Happy Daydream – <i>Abelia x grandiflora Happy Daydream</i>	Forsythia – <i>Forsythia intermedia</i>

Les haies doivent être de préférence mélangées (plutôt que monospécifiques).

A exclure les résineux (tels que Sapin, Pin, Thuyas, Faux cyprès, ...), les épineux en limite de propriété, et les thuyas.

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes à proscrire :

Liste complète consultable sur <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/especes-exotiques-envahissantes> et sur <http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/#1541590170399-c06c0225-d133>