

Département du Cher

COMMUNE DE RIAN

Route d'Azy



LOTISSEMENT « CLOS JEANNE D'ARMAGNAC »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Etabli par	Contrôlé par	Modifications / Observations
A	01/12/2025	DM	CL	-



1bis rue Nicéphore Niepce
45700 VILLEMANDEUR
02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr



ATELIER PAGUS
30 bis, rue Saint-Lubin
41000 BLOIS
06.98.32.00.71
hdelafouchardiere@atelier-pagus.fr

Dossier :
E01362.0

SOMMAIRE

1. DISPOSITION GENERALES	5
Article 1.01 Objet du règlement	5
Article 1.02 Champ d'application	5
Article 1.03 Destination des lots	5
Article 1.04 Modification du lotissement	5
2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	6
Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises	6
Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites	6
3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	6
Article 3.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	6
3.1.1 Emprise au sol des constructions	6
3.1.2 Hauteur des constructions	7
3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
3.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
3.1.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	8
3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
3.2.1 Caractéristiques des façades	8
3.2.2 Caractéristiques des toitures	9
3.2.3 Caractéristiques des clôtures	9
3.2.4 Obligations en matière de performance énergétique	10
3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	10
3.3.1 Traitement des espaces libres	10
3.3.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	11
3.4 Stationnement.....	11

3.4.1 Modalités d'application des normes de stationnement	11
3.4.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés.....	11
3.4.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement	11

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX..... 12

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	12
4.2 Desserte par les réseaux.....	12

1. DISPOSITION GENERALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement du Clos Jeanne d'Armagnac situé sur la commune de Rians (18220), tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager. Ces règles visent à préserver l'homogénéité architecturale, la qualité de vie, ainsi que l'esprit résidentiel du lotissement.

Article 1.02 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Rians, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Terres du Haut Berry.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- Dix lots à bâtir numérotés de 1 à 10 inclus, le tout pour une contenance de 6 345 m².
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne ainsi que des espaces verts du lotissement, le tout pour une contenance de 1 695 m².

Article 1.04 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Rians est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone 1AU où sont situés les terrains concernés par ce lotissement **complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions.

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites

3.1.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2 Hauteur des constructions

3.1.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage et un volume maximal correspondant à R+1+combles ou R+1+attique.

3.1.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.1.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

3.1.3.2 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle inscrite dans les dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives latérales.

o En cas de retrait, une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain, en respectant une distance minimum de 3 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.1.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

- L'implantation des vérandas et des annexes dont les emprises au sol sont inférieures ou égales à 50 m² et dont les hauteurs totales sont inférieures à un niveau et un toit n'est pas réglementée.

3.1.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée

3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1 Caractéristiques des façades

3.2.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.

- L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.

- Le recours à des teintes moyennes est recherché afin de favoriser une insertion discrète dans l'environnement.

- Toutes les façades sont traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

- Les enduits et peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

- Les coffrets compteurs doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation.

- Les blocs externes de climatisation doivent être non visibles du domaine public.

3.2.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux dispositions du 3.2.1.1

3.2.2 Caractéristiques des toitures

3.2.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°.

3.2.2.2 Dispositions particulières

- Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

3.2.3 Caractéristiques des clôtures

3.2.3.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Les coffrets compteurs doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les coffrets compteurs doivent être intégrés selon une logique de dissimulation.
- Les clôtures, hors portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures, portails et portillons compris, sur limites séparatives, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;

- o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), doublé ou non d'éléments végétaux diversifiés qui favorisent la biodiversité;
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- L'emploi de grillage rigide sur rue est proscrit.

3.2.3.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

3.2.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - o d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - o d'éviter l'implantation de panneaux sur des toitures en petites tuiles plates,
 - o de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.

3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public

Les bandes à végétaliser par les acquéreurs de lots sous forme de plantations linéaires ou ponctuelles indiquées au plan de composition (pièce PA4) devront être respectées.

3.3.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

3.3.2.1 Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

3.3.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 3.3.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

3.4 Stationnement

3.4.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

3.4.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.4.2.1 Habitation

Hébergement : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 1 place de stationnement par logement.
- - Pour les autres logements : au minimum, 2 places de stationnement par logement.

3.4.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

3.4.3.1 Habitation

Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement.

Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les lots doivent avoir un accès direct sur la voirie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements autorisés par le plan de composition (pièce PA4) et le principe de 2 places de stationnement à l'entrée de chaque lot.

4.2 Desserte par les réseaux

◆ Adduction d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

◆ Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

◆ Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

◆ Télécommunications

Le raccordement au réseau de télécommunications doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaire au passage de la fibre optique.

◆ Electricité

Le raccordement au réseau électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.