

# COMMUNE D'AUSSOIS

4 rue de l'église – 73500 AUSSOIS  
04 79 20 30 40

## CREATION D'UN LOTISSEMENT

*LIEU-DIT FINTAN II - 73500 AUSSOIS*

### PA10 – REGLEMENT

#### Préambule

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dit « Fintan II » situé sur la Commune d'AUSOIS tel que le périmètre est défini sur les plans de demande de permis d'aménager. Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'AUSOIS.

Le règlement comporte un document annexe PA10-1 concernant les clauses anti-spéculatives.

#### Contexte urbain et réglementaire

Le terrain concerné est la parcelle n° 3779 de la section D. Elle s'inscrit principalement dans le périmètre de la zone Uc définie au règlement graphique du PLU. Les zones Uc correspondent au secteur urbanisé récent moins dense.

La partie Sud-Ouest de la parcelle est en zone Uep. La zone Uep est réservée aux équipements publics, la construction d'habitation y est interdite.

La parcelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dans le cadre du PLU. Le terrain est également situé dans le périmètre de protection des bâtiments historiques.

Le terrain est situé à l'entrée du village, depuis la route départementale n°215, en venant de Modane. Il est placé entre cette route au sud et des lotissements existants au nord. Le lotissement Fintan I situé au nord-ouest est composé de maisons mitoyennes et de logement collectifs. Les autres parcelles jouxtant le tènement sont non bâties.

L'accès aux lots se fera par la voirie amont desservant déjà le lotissement existant Fintan I. Les voies existantes en enrobé seront conservées à l'identique. Les lots n°8 et 9 seront desservis par une nouvelle voie de desserte.

Le lot n°1 sera desservi par une nouvelle voirie en sens unique à l'ouest du tènement.

Le présent règlement ne délimite pas de pourcentage de logements sociaux obligatoire.

Règlement du PLU	Règlement du lotissement
<b>ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière</li> <li>- les Installations Classées pour l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, à l'exception de celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- les affouillements et exhaussements non liés strictement à une opération autorisée dans la zone</li> <li>- les dépôts de toute nature (sauf dépôts de bois de chauffage).</li> </ul>	<p>Les abris bois couverts sont autorisés, à condition d'être ouverts et accolés au bâtiment.</p> <p>Les annexes, dont les abris de jardin, sont interdites.</p> <p>Les locaux commerciaux autres que tertiaires sont interdits.</p>
<b>ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<p>Les constructions à destination d'industrie sont autorisées s'il s'agit principalement de locaux de stockage de matériel, l'activité devant s'exercer principalement sur des chantiers et non en atelier...</p> <p><b>PRESCRIPTION DE L'OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vocation principale de la zone : habitat.</li> <li>- Réalisation de 12 à 14 logements, sous forme d'habitat individuel, mitoyen et / ou intermédiaire et / ou petit collectif.</li> <li>- Accès : selon schéma.</li> </ul>	<p>Le lotissement de « la Fintan II » est réservé à l'habitat individuel et intermédiaire en mitoyenneté.</p> <p>Des appartements permanents ou saisonniers seront intégrés aux bâtiments principaux devront obligatoirement être aménagés dans les lots 1, 3, 5 et 6.</p> <p>Les activités tertiaires sont autorisées, à l'exception de la restauration et de l'alimentation.</p>
<b>ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b>	
Terrain non concerné	Sans objet

<p><b>ARTICLE 4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p>	
<p>La hauteur des constructions, au faitage de toiture, ne devra pas dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux en cas de remblai et après travaux en cas de déblais.</p> <p><b>Prescriptions de l'OAP</b> La hauteur maximale des constructions sera de : R+1+C (voire R+2+C si habitat intermédiaire.)</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est de 8m50 par rapport au terrain naturel avant travaux en cas de remblai et après travaux en cas de déblais.</p>
<p><b>ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	
<p>Les constructions s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum au nu du mur du bord de la voie circulée. Les dépassés de toitures, les balcons,... pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre.</p>	
<p><b>ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (terrain naturel) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3,00 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour débord de toit, balcons,...</p> <p>Dans la bande de 1 à 3 mètres, la construction est toutefois possible sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la hauteur maximale de la construction dans cette bande soit inférieure ou égale à 4 mètres. Dans le cas d'une toiture plate ou terrasse, la hauteur du garde-corps n'est pas comprise dans les 4 mètres et</li> <li>- que la longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite soit inférieure ou égale à 8 mètres.</li> </ul> <p>- Les constructions totalement enterrées sont autorisées jusque sur la limite séparative.</p>	<p>L'implantation des constructions se fera dans les limites de constructibilités établies sur le plan de composition du permis d'aménager.</p> <p>Avant tout projet, l'acquéreur devra faire réaliser une étude géotechnique et hydrogéologique. Il devra missionner un géotechnicien en amont du dépôt de permis de construire afin de confirmer ses hypothèses d'implantation dans le talus et devra joindre cette étude complémentaire au dossier de demande de permis de construire.</p> <p>L'orientation des lignes de faitage est définie au plan de proposition de composition.</p> <p>Les bâtiments s'implanteront de manière à optimiser les déblais – remblais.</p>

- Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, pour constituer simultanément des constructions mitoyennes	
<b>ARTICLE 7 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</b>	
<b>Aspect de façades</b>	
<p>Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être. Les constructions d'aspect rondin, fuste et madrier sont interdites.</p> <p>Les éléments d'aspect bardage seront disposés soit verticalement, soit horizontalement.</p> <p>Dans le cas d'un habillage pierre, celle-ci devra avoir l'aspect de la pierre locale et être dans les nuances de gris ; voir illustrations dans le PLU</p>	<p>Sont interdites les imitations de pierres.</p> <p>Afin de respecter l'architecture locale traditionnelle, toutes les façades devront contenir, obligatoirement sur l'ensemble de la construction, les trois matériaux suivants : crépis, pierres et bardage, dans des proportions pour chaque catégorie de matériaux, de 20 à 40%.</p> <p>Les bardages et finitions d'aspect bois ne pourront pas être mis en œuvre en partie basse de construction ou en soubassement. Les balcons sont autorisés, les balustrades devront être en bois.</p> <p>Les huisseries devront être en bois ou couleur bois.</p> <p>Les dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés aux constructions.</p>
<b>Ouvertures</b>	
	<p>Les ouvertures seront privilégiées en façades Sud et Ouest pour capter un maximum de rayons solaires afin de consommer le moins d'énergie possible. Ces orientations et l'implantation des constructions en amont des parcelles permettront de favoriser de droit de vue et d'ensoleillement pour chaque logement.</p> <p><b>Garage :</b> Les portes de garages devront être en bois ou couleur bois. Les couleurs « blanc » et « noir » sont proscrites.</p>
<b>Toitures</b>	
<p>Les débords de toit sont obligatoires (sauf en cas de mitoyenneté lorsque la conception le justifie) lors de toit à pans.</p> <p>Si le toit est à deux pans, la pente de toute nouvelle construction sera comprise entre 35 et 50 %.</p>	<p>Les toitures des constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être à deux pans avec une pente de 35%.</p> <p>Les toitures seront exclusivement réalisées en lauzes de teintes grise.</p>

<p>Les toitures plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un objectif environnemental : limitation des émissions de gaz à effet de serre, performance énergétique ou gestion des eaux pluviales, par exemple,</li> <li>- en extension d'une construction principale,</li> <li>- intégration dans la pente du terrain.</li> </ul> <p>Les toitures à un pan ne sont autorisées qu'en extension de la façade latérale de la construction principale, avec la même pente que la toiture de celle-ci.</p> <p>Couleur : les toitures seront dans les teintes grises, à l'exception des ouvertures de toit, des structures transparentes et des toitures végétalisées. Les panneaux liés à l'énergie solaire seront encastrés dans le plan de la toiture, en remplacement du matériau existant (pas de saillie), de teinte identique à celle de la couverture. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.</p> <p>Les volets roulant en saillie sur la toiture sont interdits.</p> <p>Les toitures à un pan ne sont autorisées qu'en extension de la façade latérale de la construction principale, avec la même pente que la toiture de celle-ci.</p> <p>Les panneaux liés à l'énergie solaire seront encastrés dans le plan de la toiture, en remplacement du matériau existant.</p>	<p>Les toitures plates ne seront autorisées que dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-En cas d'annexe accolé d'une construction principale</li> <li>-Et en intégration dans la pente du terrain.</li> </ul>
<p><b>Clôtures et portails :</b></p>	
<p>Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont peu présentes dans le paysage d'Aussois et sont remplacées par des éléments filtrants tels que des murets, des plantations, des jardins,...</p> <p>En référence aux modèles locaux tels qu'illustrés dans le PLU, sont autorisés uniquement les dispositifs à claire-voie d'aspect bois (palines verticales), avec muret éventuel de 0,50 m. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,30 m au maximum.</p>	<p>L'absence de clôtures est à privilégier.</p> <p>Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune avec une hauteur libre en pied de clôture de 20 cm minimum.</p> <p>1) Le long des voiries (routes périphérique et transversale) sont interdits les portails, les murets et les clôtures de toute nature. Néanmoins, les éléments de haie et les arbres isolés sont autorisés pour réaliser des coupe-vent.</p>

<p>Les brise vues (ex. bâches, canisses, panneaux pleins...) sont interdits sur les limites de propriété.</p>	<p>2) Les haies végétales, les clôtures et les murets sont autorisés sur les limites séparatives.</p> <p>3) Les grillages métalliques seuls sont interdits, ils doivent être intégrés à une haie végétale. Les haies végétales doivent être variées, composées de plusieurs espèces d'arbustes</p> <p>Toutes clôtures, haies ou murets sont interdits dans l'emprise des servitudes.</p>
<p><b>Energie renouvelables :</b></p>	
	<p>Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et dans le paysage. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont proscrites.</p>
<p><b>ARTICLE 8 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p>	
<p>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.</p> <p>Afin de garantir l'accessibilité hivernale des stationnements (couverts ou non), la pente de leur accès sera de 17% maximum.</p> <p>2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1 place minimum pour un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>-2 places minimum pour un logement de 50 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>-3 places minimum pour un logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<p>Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement ou cheminements piétons avec un revêtement perméable (ex. béton alvéolé,...) ou des joints enherbés.</p> <p>Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.</p>
<p><b>SURFACE DE PLANCHER</b></p>	
	<p>La surface de plancher maximale de l'ensemble du lotissement est de 1880m<sup>2</sup>.</p> <p>La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.</p>

<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p>	
<p>Les constructions projetées seront raccordées en souterrain aux réseaux du lotissement d'eau potable, eaux pluviales, électricité, téléphone et eaux usées.</p> <p>Les eaux pluviales peuvent être stockées, indépendamment des équipements de gestion du pluvial proprement dits, pour le nettoyage des véhicules, l'entretien des espaces verts de la parcelle,...</p> <p>Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en oeuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses végétalisées ;</li> <li>- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;</li> <li>- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> <li>o au niveau de la voirie : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),</li> <li>o au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Des servitudes de réseaux sont présentes en amont et en aval des parcelles pour les réseaux secs et pour les réseaux humides. (voir plan de réseaux)</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales sera traitée à l'échelle du lotissement dans l'angle sud-ouest de la parcelle.</p> <p>Le compteur d'eau devra être installé à l'intérieur de chaque logement, accessible et à l'abri du gel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les citernes de récupération d'eaux de pluies</b> sont fortement conseillées.</li> <li>- Le compteur électrique communicant devra être installé <b>à l'intérieur de la maison</b> et devra être raccordé au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. Le compteur communicant pourra à la demande du propriétaire être installé à l'extérieur à ses frais.</li> <li>- Les paraboles devront s'intégrer à la construction et être de taille réduite.</li> </ul>
<p><b>ESPACES VERTS ET PLANTATIONS</b></p>	
<p>Tout espace non affecté à la construction et ses annexes, aux circulations ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager végétal et perméable.</p>	<p>Les abords des constructions seront de préférence non clôturés et végétalisés. Les essences d'arbres à planter seront d'origines locales, similaires à celles déjà présentes sur site et non invasives.</p>