



Eco lieux  
habitat bioclimatique  
construction écologique

Alja Darribère  
Measolle

07360 St Michel de Chabrilanoux

04 75 29 38 23 / 06 45 55 31 39

[lmv07@wanadoo.fr](mailto:lmv07@wanadoo.fr)

[www.lmv07.com](http://www.lmv07.com)



**URBANISME**  
**PROGRAMMATION**  
**ARCHITECTURE**  
**PAYSAGE**

11 Rue Montgrand

13006 MARSEILLE

04 91 31 93 01

[c.dugontier@agirenvillem.com](mailto:c.dugontier@agirenvillem.com)

[www.agirenvillem.com](http://www.agirenvillem.com)

&

**Solstice**

*Coopérative d'activités*

Anne LE GUILLLOU

06 03 26 27 37

[anne.leguillou@yahoo.fr](mailto:anne.leguillou@yahoo.fr)



Thomas TOULARASTEL  
Julien & associés  
Géomètres experts  
Bureau d'Etude V.R.D.  
32 Avenue D. Mercier  
07100 ANNONAY

# Commune de Burdignes

## Secteur de Mirosse

### Note de Présentation

Département de la Loire

### PA10 : Règlement

06 février 2015

# Règlement du lotissement « Mirose »

*Le présent règlement de zone est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.*

*Le lotissement est situé dans la commune de Burdignes au lieu-dit « Mirose ». Il concerne une partie de la parcelle 187 classé en zone AUb1.*

*Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.*

*Les compléments apportés pour le règlement du lotissement sont en italique, le reste du texte provient du PLU de Burdignes.*

*Un cahier de Prescriptions et recommandations architecturales et paysagères est destiné à accompagner les futurs habitants dans leur projet de construction.*

Rappel des Dispositions Générales :

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'art. R.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme. L'article R123-10-1 ne s'applique pas aux lotissements de la commune. Les règles d'urbanisme seront donc appréciées lot par lot.

## **SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Art.1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux,
- le stationnement des caravanes en dehors des espaces publics,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

### **Art.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, tout aménagement et extension de l'existant, toute reconstruction et occupation du sol susceptible de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné, compatibles avec les viabilisations existantes et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement la création de nuisances et dangers ou l'augmentation des nuisances et dangers éventuellement existants,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et intégrés au site,
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

Dispositions particulières relatives à l'urbanisation des zones AUb : Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

## **SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter aux Dispositions Générales du PLU (art.DG8).

### **Art.3- Accès et voiries**

#### ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

*A l'intérieur du hameau, la vitesse sera limitée (zone 30) et la rue sera relativement étroite (5 m de large maximum). Le modèle serait celui de la « rue espace-jeux ».*

#### STATIONNEMENT

*Le stationnement est interdit sur la voirie publique.*

*Chaque lot disposera de sa zone de stationnement. Les espaces de stationnement peuvent être commun à deux habitations ou plus. Ils doivent être construits et entretenus si l'on veut éviter l'aspect de parking «sauvage» visibles de la voie. Ils peuvent s'intégrer dans le relief. Ils seront de préférence non clos (type préau) et réalisés avec un revêtement perméable (Biogranulats, stabilisés, graviers, ...)*

### **Art.4- Réseaux**

• Eau potable : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

• Assainissement

· Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément à l'art.L.35-8 du Code de la Santé publique.

· Eaux pluviales

Les eaux des lots sont traités sur chaque lot par les acquéreurs qui auront à charge la réalisation soit de citernes de stockage soit de noues, ou tranchées et renvoyées vers le milieu naturel sur le lot par infiltration.

• Réseaux secs :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

## **Art.5- Caractéristiques des terrains**

- *La réunion de lots contigus est autorisée.*
- *L'ensemble du lotissement couvre une surface totale de 9 339 m<sup>2</sup>, dont 6 161 m<sup>2</sup> de surface constructible dont une partie au nord-est est prévu pour une phase ultérieure.*

*6 161 m<sup>2</sup> cessibles sont divisés en 11 lots, numérotés de 1 à 11 inclus, le lot 11 est destiné à l'ASL pour recevoir une maison commune, il ne peut pas y être construit une habitation particulière.*

### **TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DES LOTS**

*La Surface du lotissement est de 9 339 m<sup>2</sup>*

*La surface totale des lots est de 6 500 m<sup>2</sup>*

N°du lot	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	448 m <sup>2</sup>
2	644 m <sup>2</sup>
3	436 m <sup>2</sup>
4	635 m <sup>2</sup>
5	437m <sup>2</sup>
6	646 m <sup>2</sup>
7	585 m <sup>2</sup>
8	629 m <sup>2</sup>
9	621 m <sup>2</sup>
10	634 m <sup>2</sup>
11	785 m <sup>2</sup>

## **Art.6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirose.

*Les constructions devront être implantées sur la zone constructible indiquée sur le plan PA 09 par une zone limitée par un trait signifiant la limite de constructibilité.*

## **Art.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirose.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives sans que la distance entre 2 maisons puisse être inférieure à 3 mètres s'il y a une construction voisine
- soit en retrait des limites séparatives sans être inférieure à 3 mètres s'il n'y a pas de construction voisine.
- soit en limite séparative

*Elles peuvent s'adosser à un bâtiment voisin*

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés au niveau de la voirie.

## **Art.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

## **Art.9- Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Art.10- Hauteur**

La hauteur maximum en tout point des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout des toits.

*Par sol existant il faut considérer :*

- *le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial*
- *le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial*

## **Art.11- Aspect extérieur**

Les Dispositions Générales du PLU (Art.DG10) restent applicables mais les constructions devront également respecter les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirosse.

*On devra respecter l'écriture règlementaire*

## **MATERIAUX**

Les constructions devront utiliser *essentiellement* des matériaux naturels, sains et respectueux de l'environnement.

La pierre et/ou le bois devront être intégrés comme matériau dans la conception des façades des bâtiments.

*Les matériaux d'aspect ondulés sont interdits,*

- *l'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtres, agglomérés, parpaings est interdit.*
- *à l'exception des toitures végétalisées, les couvertures seront de teinte identique à la couleur rouge dominante des toitures environnantes.*

## **BATIMENT DURABLE**

De plus, compte tenu du contexte énergétique actuel et de la Réglementation Thermique (RT2012), les maisons devront consommer le moins d'énergie possible, notamment pour se chauffer. Les constructions devront obligatoirement avoir recours aux Energies Renouvelables sauf exception.

Ainsi il faudra respecter quelques principes fondamentaux :

- construire avec le climat et la topographie en privilégiant une maison compacte avec des orientations principales au sud et au sud-est, permettant ainsi d'importantes économies d'énergie,
- choisir des systèmes de chauffage utilisant les Energies Renouvelables dans le cas où les maisons ne sont pas passives
- favoriser les économies d'énergies par la mise en place de doubles ou triples vitrages, et d'une sur-isolation,
- produire de l'eau chaude sanitaire solaire,
- utiliser le bois et la pierre dans la construction en utilisant la filière locale dans la mesure du possible.

- prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées, en organisant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales pour leur utilisation dans l'arrosage des jardins.

Les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

Les murs de clôtures ou de soutien seront réalisés en pierre.

*Les revêtements de sol imperméabilisés devront être limités au maximum, afin d'éviter l'écoulement rapide des eaux pluviales et de faciliter leur infiltration dans le sol. Les sols minéraux devront être de préférence établis en matériaux drainant ( Biogranulat, clapicette, gravier,...).*

## **CLÔTURES**

Dans le cas où il y a construction de clôtures :

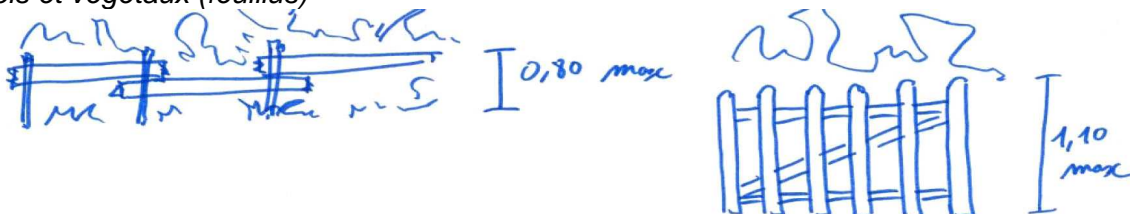
- Le plan des clôtures devra être joint à la demande de Permis de Construire.
- Les clôtures devront être ajourées en limites séparatives et perméables sur la limite de voirie au sud afin de faciliter la circulation et l'écoulement des eaux pluviales.

*En termes de matériaux : il est interdit d'utiliser du plastique et du béton. Le bois, la pierre et le végétal (essences locales) devront être privilégiés.*

*Un stockage de bois de chauffage en guise de séparation de lot est possible.*

*Les acquéreurs peuvent s'inspirer de ces exemples :*

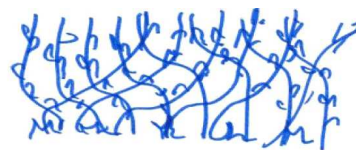
*bois et végétaux (feuillus)*



*pierre et végétaux (feuillus)*



*haie tressée*



**Portails et portillons** : Les portails et les portillons, s'ils existent, auront une hauteur maximale de 1,20 m.

**Boîtes aux lettres** : elles seront regroupées à l'entrée du lotissement

Les **coffrets techniques**, eau potable et électricité ainsi que la chambre de tirage du branchement Téléphone devront être intégrés le mieux possible en limite de chaque lot si possible dans les murs de façades, les murets ou les garages

**Antennes et réflecteurs paraboliques** : Les antennes radioélectriques de plus de 4 mètres ainsi que

*les réflecteurs paraboliques de plus d'un mètre de diamètre sont interdits en façade des constructions ; ces dispositifs sont admis lorsqu'ils sont placés au-dessus de l'égout du toit et en retrait du plan vertical des façades ou en toiture terrasse dans les mêmes conditions.*

#### **Art.12- Stationnement**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation un nombre de places de stationnement adapté à la nature du logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

#### **Art.13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées, *et rester perméables.*

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Art.14- Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.