

PA 10 – REGLEMENT ECRIT DU LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 11 lots, répartis de la manière suivante :

- 7 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 3 lots correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et Bassin, Réserve Incendie).
- 1 lot destiné à être versé dans l'espace public pour l'accès au futur parking et citystade

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Etant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du règlement d'urbanisme ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10 : Règlement graphique.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les lots à bâtir n° 1 à 7 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation.

Sur les lots n° 1 à 7, il y aura une seule habitation par lot.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Article 3 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes devront être traitées en béton pour les lots 1 à 7 (à la charge exclusive des acquéreurs).

Schéma de principe



Article 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

Eaux usées :

- Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Eaux pluviales (cf note Ecotone):

- Les eaux pluviales provenant des toitures et des terrasses du domaine privé seront tamponnées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants.

Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Article 9 - Emprise au sol

Sans Objet

Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 6 mètres à l'égout de toiture.

Les annexes non jointives et les abris de jardin seront d'une hauteur maximale de 3,00m.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Les sous-sols et les caves sont interdits.

Article 11 - Aspect extérieur

Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée).

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

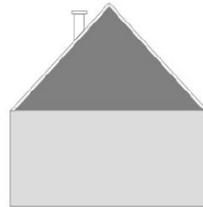
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise,
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux.

En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

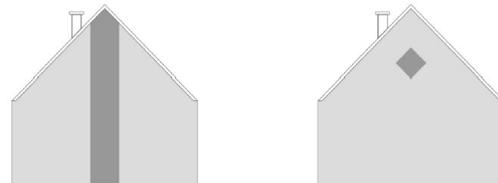
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdit.

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes de garage devront être sectionnelles (sans cassettes).

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures / couverture (volumes principaux)

Les pentes des constructions de plain-pied ou des R + Combles seront de 45° et à 2 pans.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété).

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied (surface inférieure à 20 m²).

Les couvertures des toitures à pentes seront recouvertes par des éléments de ton ardoise (en ardoises ou en tuiles, à raison de 20u/m² minimum ou similaires.)

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter l'article 7 du présent règlement.

Clôtures / Haies

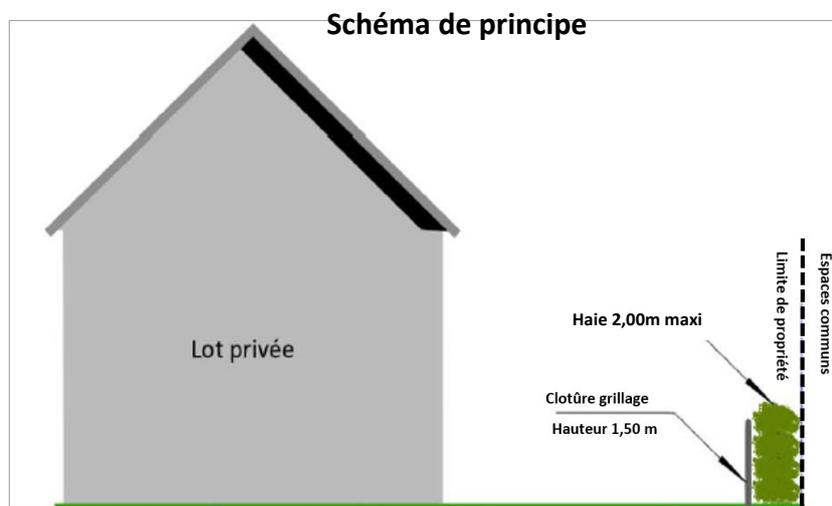
Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence : Chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 2,00 m.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être de teinte verte sombre et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Les portails et portillons devront être de la même teinte que la porte de garage si existante et de la porte d'entrée en l'absence de garage.



Sur le périmètre extérieur de l'opération : Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte verte sombre d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Une haie composée d'au moins trois essences locales devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

En limite séparative: Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte verte sombre d'une hauteur maximale de 1,50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : « unité de extérieure de chauffage » ne doivent pas être visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Sans Objet

Article 13 - Espaces libres et plantations

Sans Objet.

Article 14 – Répartition des surfaces

Surface de l'opération : 5 612 m²

Coefficient d'Emprise au Sol : 30 %

N°	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)(*)	Observation
1	Lot à bâtir	603	180	250	# &
2	Lot à bâtir	601	180	250	# &
3	Lot à bâtir	600	180	250	* # &
4	Lot à bâtir	600	180	250	* &
5	Lot à bâtir	627	188	250	*
6	Lot à bâtir	661	198	250	*
7	Lot à bâtir	601	180	250	
8	VEC	822			
9	VEC	377			
10	VEC	67			
11	VEC	53			
		5 612	1 286	1 750	

Obligations de maintien et d'entretien :

* : - d'un Talus Cauchois et de ses plantations taillées en Cépée

: - d'une haie arbustive

& : - d'une noue de gestion des eaux pluviales

(*) suite à la modification en octobre 2017 du calcul de la surface de référence dans le règlement départemental de la défense contre l'incendie, sur chaque lot la somme des surfaces de plancher à réaliser et des surfaces "closes et couvertes des garages" ne pourra pas dépasser 250 m². Les habitations à édifier ne pourront pas dépasser la « 1ère famille » (cf page 30 du RDDECI, risque « habitation »).

Article 15 – Gestion des poubelles

Chaque acquéreur devra déposer ses bacs à déchets le jour de collecte sur l'aire OM du lotissement.

ANNEXES AU REGLEMENT

1. LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



016 - Ton pierre



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICROMIE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume



Ocre rompu - 215