

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 18 lots, répartis de la manière suivante :

- 18 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 2 lots correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et Bassin, alignement).
- 2 lots correspondant aux espaces communs destinés à être cédés (alignement, emplacement réservé).

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).

Les prescriptions de l'ABF ont été intégrées au présent règlement (en rouge)

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 18 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation.

Sur les lots n° 1 à 18, 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 implantés 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 ou enrobé pour les lots 1 à 18 (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

Les annexes non jointives et les abris de jardin seront d'une hauteur maximale de 3,00m.
Les constructions seront rez-de-chaussée plus combles , les R+1+C ou R+0,5+C sont interdits

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.

Article 11 - Aspect extérieur

Les volumes compliqués en V, W, Y ou Z sont interdit . Afin de respecter l'architecture traditionnelle normande, les volume devront être de forme simple : En rectangle, en U, T ou L.

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).

Les enduits ne seront ni blanc , ni gris, ni noir . La composition principale des façades et des pignons devra se faire principalement dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après.
Des modénatures (voire des éléments de façade) devront être réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (porte et fenêtre) en pierre , en brique, en colombage ou en enduit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

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.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



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 traditionnels battants ou les volets roulants (coffre non apparents).

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 soutenu, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures / couverture (volumes principaux)

Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe ou à 65° mini)

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou similaire. Ardoise comme tuile seront à minima à 20 u/m² (et non 10 aspect 20) .

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées)

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).

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 les articles 6 et 7 du présent règlement.

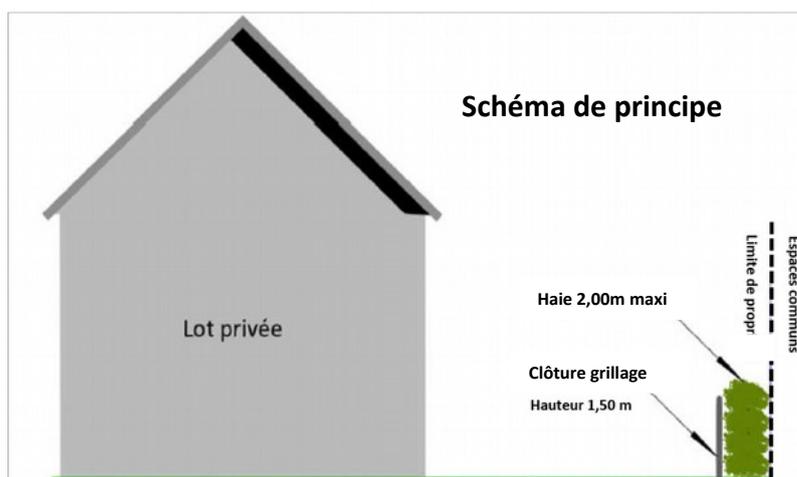
Clôtures / Haies

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 vert foncé et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.



Sur le périmètre extérieur de l'opération : Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte vert foncé 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 vert foncé d'une hauteur maximale de 1,50 m hors sol, éventuellement doublée d'une haie.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche

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 : 13673 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 4500 m².

N°	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)(*)	Observation
1	Lot à bâtir	504	250	
2	Lot à bâtir	511	250	
3	Lot à bâtir	651	250	
4	Lot à bâtir	524	250	
5	Lot à bâtir	648	250	
6	Lot à bâtir	525	250	
7	Lot à bâtir	638	250	
8	Lot à bâtir	512	250	
9	Lot à bâtir	669	250	#
10	Lot à bâtir	557	250	#
11	Lot à bâtir	639	250	#
12	Lot à bâtir	721	250	#
13	Lot à bâtir	766	250	
14	Lot à bâtir	540	250	
15	Lot à bâtir	671	250	
16	Lot à bâtir	500	250	
17	Lot à bâtir	658	250	
18	Lot à bâtir	514	250	
19	VEC	533		
20	VEC	1 728		
21	destiné à être cédé	129		
22	destiné à être cédé	535		
		13 673	4 500	

Obligations de maintien et d'entretien :

: Obligation de maintien et d'entretien d'un merlon planté et d'une clôture

Article 15 – Gestion des poubelles

Chaque propriété devra déposer ses bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières.

ANNEXES AU REGLEMENT

1. LES ENDUITS

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

TEINTES POUR ENDUIT A RESPECTER (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



203 - Cendre beige clair



545 - Terre d'arène



010 - Beige ocre



212 - Terre beige



044 - Brun clair



495 - Beige schiste



202 - Cendre beige foncé



232 - Mordoré



215 - Ocre rompu



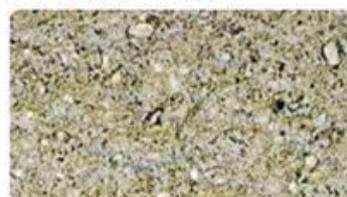
240 - Marron moyen



013 - Brune foncé



347 - Beige Chanvre



600 - beige sisal



012 - Brun