

## **PA 10.1 – 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.

Le lotissement comprend 17 lots, répartis de la manière suivante :

- 15 lots à bâtir (lots 1 à 15) destinés à l'habitation individuelle.
- 1 lot (lot 16) destiné à réaliser un maximum de 8 logements groupés.
- 1 lot (lot 17) correspondant à l'ensemble des espaces communs.

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 PA10.2 : Règlement graphique).

### **REGLEMENT EXISTANT**

Règlement National d'urbanisme (RNU)

### **ARCHITECTE COORDINATEUR**

L'ensemble des permis de construire qui seront instruits devront préalablement avoir été visés par Monsieur Christophe BRAYER (Architecture & Paysage), architecte coordinateur de cette opération.

Tout permis ne présentant pas ce Visa préalable sera être refusé.

## REGLEMENT

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article 2 ne seront pas admises sur cette opération.

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

Les lots à bâtir n° 1 à 16 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation.

Une exception pourra être accordée pour l'occupation d'une partie (moins de 30 % de la surface de plancher) de la construction pour y recevoir une activité tertiaire ou libérale, à condition qu'elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

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

### **Article 3 - Accès et voirie**

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2 : 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 enrobé, en béton ou via un traitement enherbé renforcé pour les lots 1 à 15 (à la charge exclusive des acquéreurs).



#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

A l'intérieur des lots, 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 :

- 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**

Néant

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

Les constructions et les annexes devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2).

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

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2).

Les abris ne sont pas soumis au règlement graphique et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

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

Néant

#### **Article 9 - Emprise au sol**

Néant

#### **Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol**

Le volume principal de chaque construction sera du type Plain-Pied, R + Combles, R + 1 + Combles non aménagés.

Le volume principal des lots 1 à 4 sera obligatoirement de type Plain-Pied ou R + Combles.  
Le volume principal des lots 8 à 11 sera obligatoirement de type R + 1 + Combles non aménagés.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 9 mètres au faitage et 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

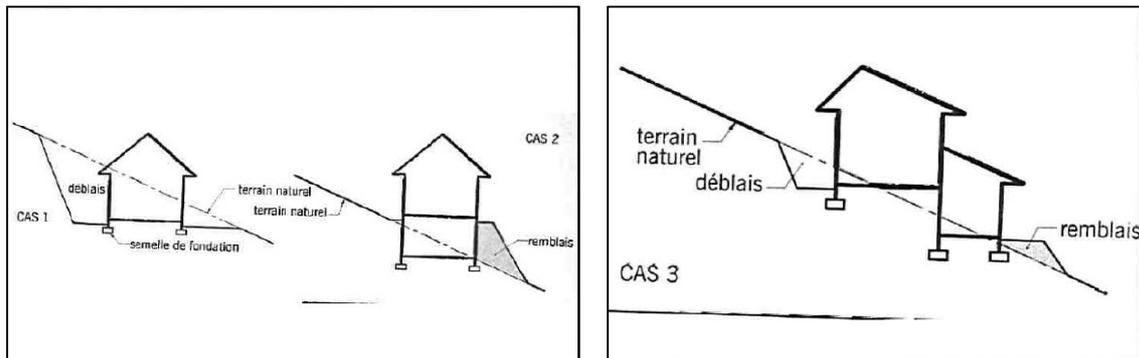
Il conviendra également de respecter les prescriptions (zone jaune) PPRI Vallée de l'Epte-Aval (le premier niveau de plancher sera édifié 20cm au-dessus de la cote de référence : 24.22).

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder, sauf si nécessaire pour respecter le PPRI Vallée de l'Epte-Aval, 0,30 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassement) au point le plus haut sur l'emprise de la construction.

### Article 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

En conséquence, parmi les cas de figure suivants, les cas 1 et 2 seront proscrits, seules les implantations topographiques de type (déblais/remblais visant une forme d'équilibre des mouvements de terre seront autorisées (cas n°3).



D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

### Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural conforme à l'avis de l'architecte coordinateur de cette opération.

Les façades et les pignons ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte d'entrée, porte de garage et porte de service).

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 :

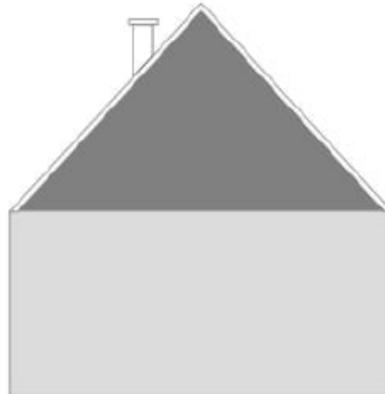
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base.
- L'intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, ....

**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 en PVC sont strictement interdit.

**Menuiserie extérieure**

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

Les menuiseries et volets devront être de couleur : Gris Anthracite.

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries.

**Volume principal/Toitures / couverture**

La toiture du volume principal sera obligatoirement à deux pans.

Le volume principal comportera deux niveaux de plancher maximum, soit de type Plain-Pied ou R + Combles, la pente de la toiture sera alors de 45°. Les volumes principaux seront de forme rectangulaire, sa largeur présentera une distance maximale de 9m et sera perpendiculaire à la pente du terrain.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien, sur des volumes de plain-pied, accolées à la construction, et que leurs emprises ne dépassent pas 40% de l'emprise totale de la construction.

Les toitures devront déborder au minimum sur toutes les faces de 20 cm (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété ou pour la réalisation d'un toit plat).

Les couvertures des toitures à pentes seront de couleur ardoisé.

Les matériaux qui devront être utilisés sont :

- Les ardoises naturelles,
- Les ardoises fibro-ciment de type Kergoat ou similaire,
- Les tuiles terre cuite plates de teinte ardoisée présentant au moins 20 unités au m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, le zinc est autorisé pour la couverture, il devra être prépatiné ou prélaqué.

Les ouvertures en toitures des châssis de toit devront avoir la même inclinaison que les rampants, à pose encastrée et de couleur ardoisé.

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

### **Abris de jardin**

Les abris de jardin seront de 20 m<sup>2</sup> maximum et la hauteur maximum autorisée sera de 3 m.

Ils devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

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

### **Clôtures / Haies**

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Si ces éléments ne sont pas mentionnés sur le permis de construire, il conviendra de déposer une déclaration préalable.

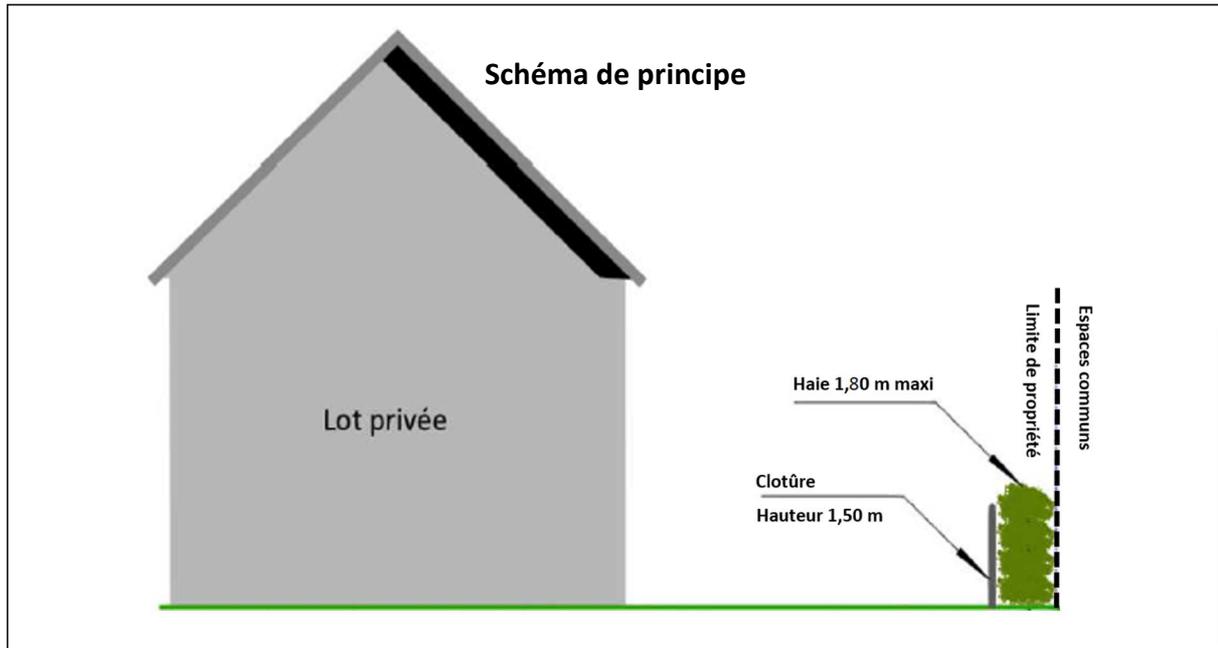
Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits.

**Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence :** Chaque propriétaire devra planter une haie composé 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 1.80 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 grise anthracite et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements et les dispositifs d'occultation ne sont pas autorisés.



**Sur le périmètre extérieur de l'opération :** Chaque propriétaire devra (sauf si il en existe déjà une) implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte grise anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol. Cette clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'au moins trois essences locales d'une hauteur maximale de 1m80 de hauteur maximale.

Les soubassements et les dispositifs d'occultation ne sont pas autorisés.

**Sur les limites séparative internes au projet :** Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte grise anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Une haie composée d'au moins trois essences locales pourra éventuellement 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 1.80 m de hauteur.

Les soubassements et les dispositifs d'occultation ne sont pas autorisés.

Les portillons et les portails seront de teinte grise anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

### 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**

Néant

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé et doivent représenter 40% de la surface du lot à bâtir.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont interdites.

Les parcelles après construction seront engazonnées.

La plantation de deux arbres d'essence locale sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

## ANNEXES AU REGLEMENT

### REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est de 4550 m<sup>2</sup>, sa répartition est la suivante :

Numéros des lots	SP autorisées
Lots 1 à 15	250 m <sup>2</sup>
Lot 16	800 m <sup>2</sup>

### CHOIX DES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme (teintes Weber ou équivalent) des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

012 BRUN  
013 BRUN FONCE  
044 BRUN CLAIR  
202 CENDRE BEIGE FONCE  
203 CENDRE BEIGE CLAIR

212 TERRE BEIGE  
215 OCRE ROMPU  
545 TERRE D'ARENE  
600 BEIGE SISAL